


DAMSGÅRD

Olav Rustis gate 7

Velkommen til
din nye bolig





Velkommen til en super 2-roms
hjørneleilighet med solrik innglasset
balkong og fantastisk utsikt!



Nøkkelinformasjon

PRISANTYDNING

Kr 2 490 000,-

BRA-I/BRA TOTAL

53/68 kvm

ENERGIKLASSE

E

OMKOSTNING KJØPER

26 825,-

BOLIGTYPE

Aksjeleilighet

TOMTEAREAL

5972 m² (eiet)

TOTALPRIS

3 127 195,-

EIEFORM

Aksje

FELLESKOSTNADER

6 522,- pr. mnd

ANTALL SOVEROM

1

FELLESGJELD

Kr 610 370,-

ETASJE

4

FELLESFORMUE

2 340,-

BYGGEÅR

1951

Din megler



Amalie Aaby

Eiendomsmeglerfullmektig

amalie.aaby@emera.no

+47 414 30 423

Jeg er strukturert, målrettet og har stort fokus på fremdrift, kvalitet og tydelig kommunikasjon i alle ledd av prosessen. Samtidig er jeg fleksibel og tilpasser meg ulike situasjoner og behov, ingen boligsalg er like.

For meg er godt samarbeid nøkkelen til et vellykket resultat, og jeg legger stor vekt på å være tilgjengelig, ærlig og løsningsorientert. Gjennom egen erfaring som både kjøper og selger har jeg fått en god forståelse for følelsene og forventningene som følger med en bolighandel.

Mitt mål er at du skal føle deg ivaretatt, trygg og godt fulgt opp hele veien.



Perfekt Førstegangskjøp! 2R hjørneleilighet| Balkong, heis, parkering| Stort potensiale| Ingen dok.avgift / forkjøpsrett

Amalie Aaby v/Emera eiendomsmegling har gleden av å presentere Olav Rustis gate 7. En sentrumsnær leilighet med stort potensiale og mulighet for å lage til et ekstra soverom. Leiligheten ligger sørvendt med gode solforhold og utsikt mot Ulriken. Fra leiligheten er det kort vei til sentrumskjernen, utdanningsinstitusjoner, turområder og bussholdeplass! Heis i bygget og parkering.

Stor innglasset balkong med utsikt mot Ulriken
Mulighet for et til soverom
Stort potensiale
Heis i bygget
Rikelig m/lagringsplass i to eksterne boder
Ingen dok.avgift eller forkjøpsrett

2 min til busstopp med hyppige bussavganger
Treningssenter, matbutikk, Bergen sentrum, spisesteder og
turstier rett ved

Hjertelig velkommen til visning



I stuen er det mulighet for å lage til et ekstra soverom og åpne opp veggen inn til kjøkkenet.





Felleskostnader på kr 6 522 pr/mnd som dekker kommunale avgifter, internett, renhold, vedlikehold, brannvarslingssystem, nedbetaling av lån m.m.





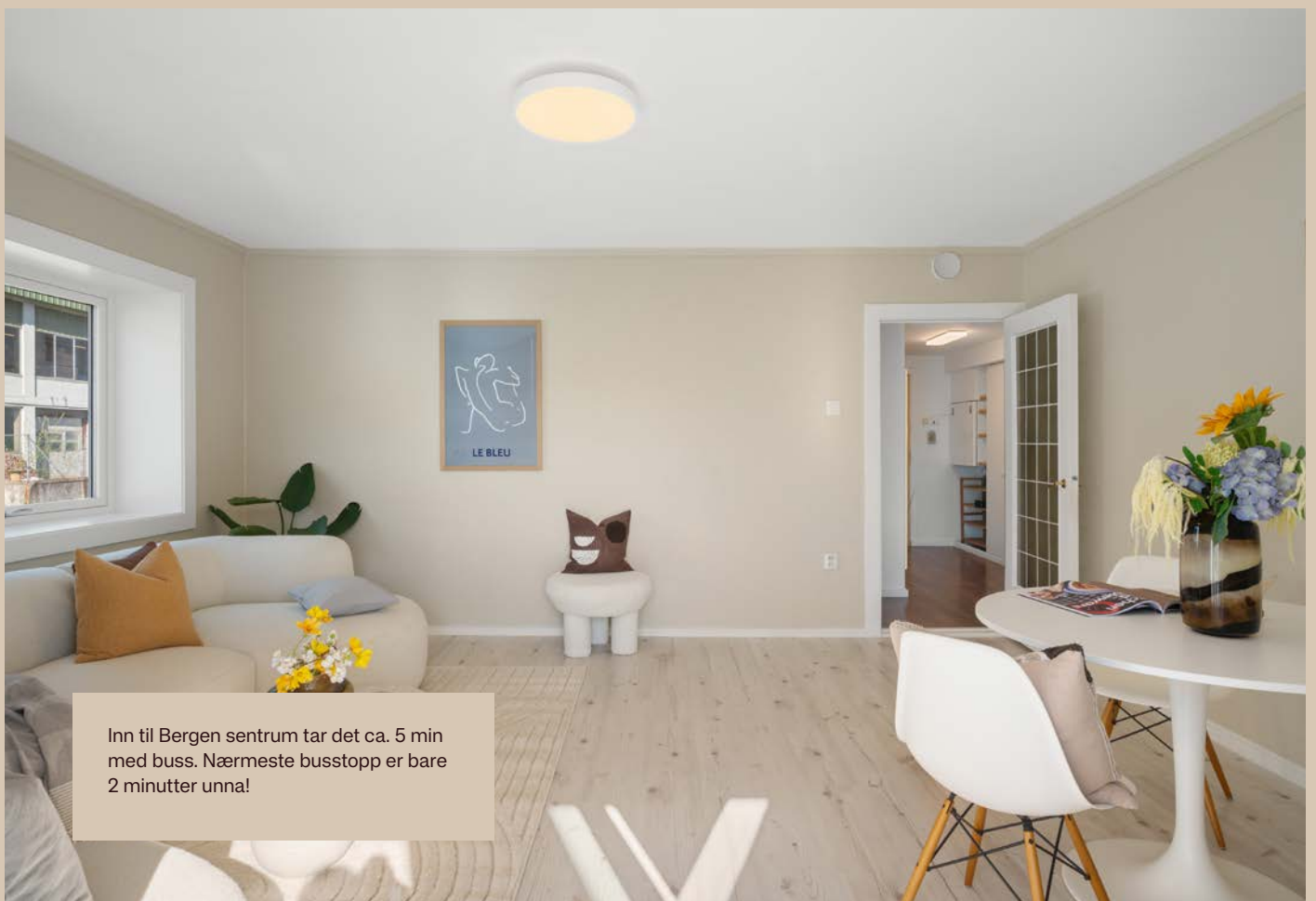


Boliglaget er godt drevet og har gjort flere oppgraderinger, som bl.a. oppgradert til balansert ventilasjon.





Den nærmeste turløypen er Løvestien og opp Løvestakken - dette er turløyper som passer de aller fleste.



Inn til Bergen sentrum tar det ca. 5 min med buss. Nærmeste busstopp er bare 2 minutter unna!



I flere leiligheter i bygget er veggen mellom stuen og kjøkkenet slått ned for å åpne opp planløsningen.



Lyst og praktisk innredet kjøkken hvor alle hvitevarene medfølger handelen.



Boliglaget har felles vaskeri i kjelleren. Her er det opplegg for vaskemaskin inne på kjøkkenet.



Romslig gang på nesten 6 kvm



Soverommet er av god størrelse på 13.4 kvm. Her får du fint plass til skrivebord og eventuelt mer skaplass.

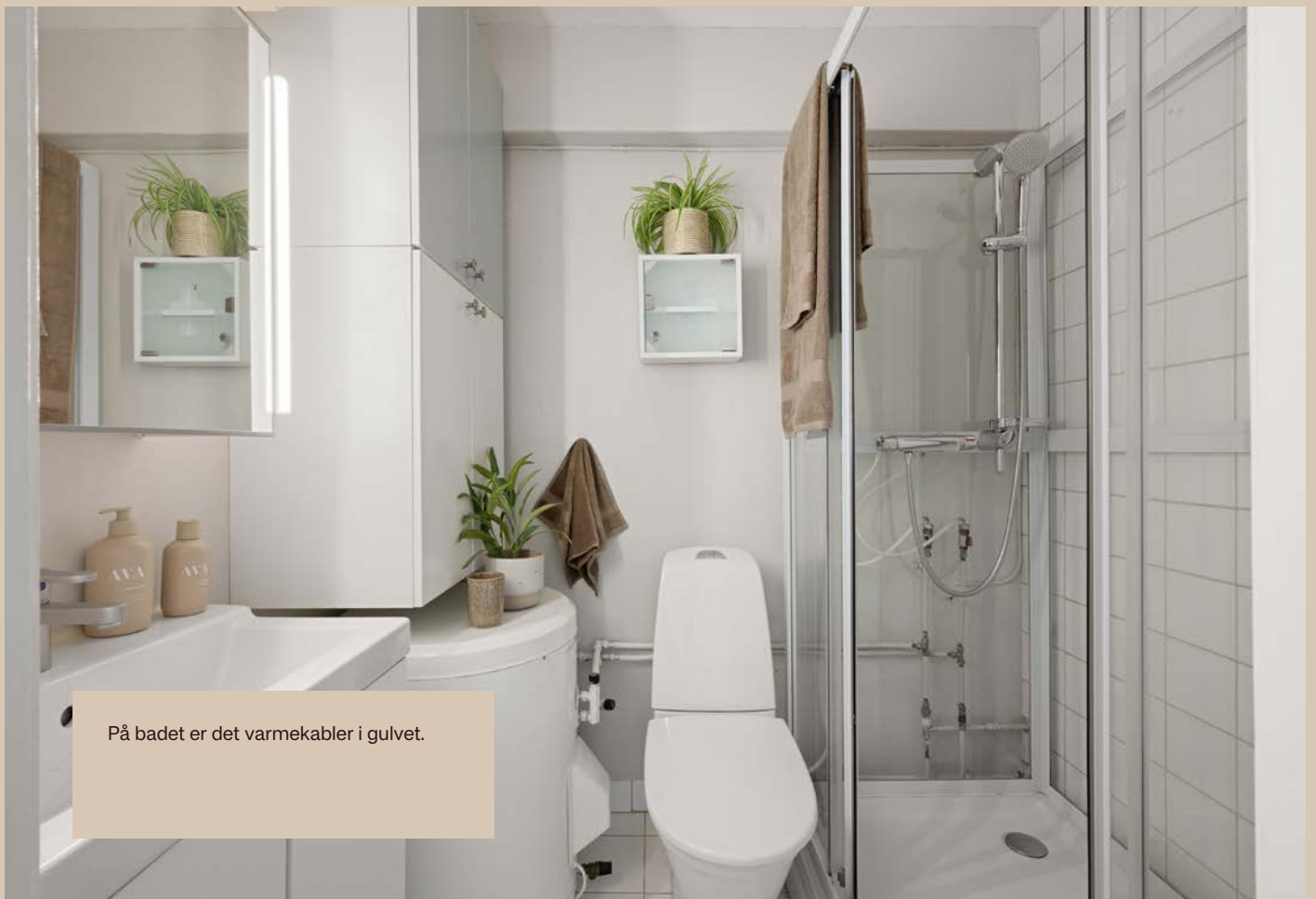


For mer oppbevaringsplass er det to boder, en på loftet (3.5 kvm) og en i kjelleren (2.5 kvm).





Leiligheten ligger skjernet til i 4. etg
(med heis) med sørøst- vendt balkong.

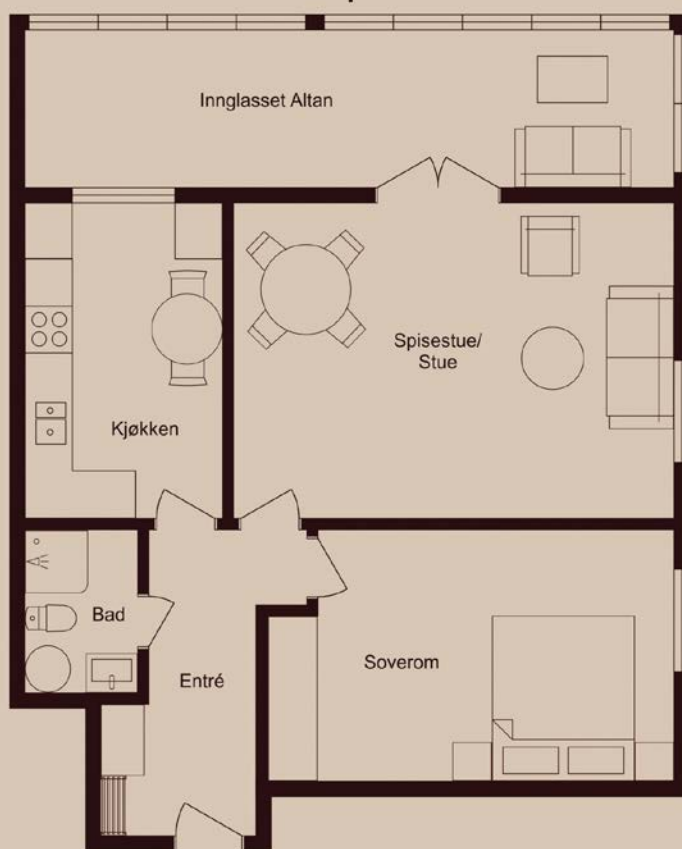


På badet er det varmekabler i gulvet.



Hjertelig velkommen til visning!

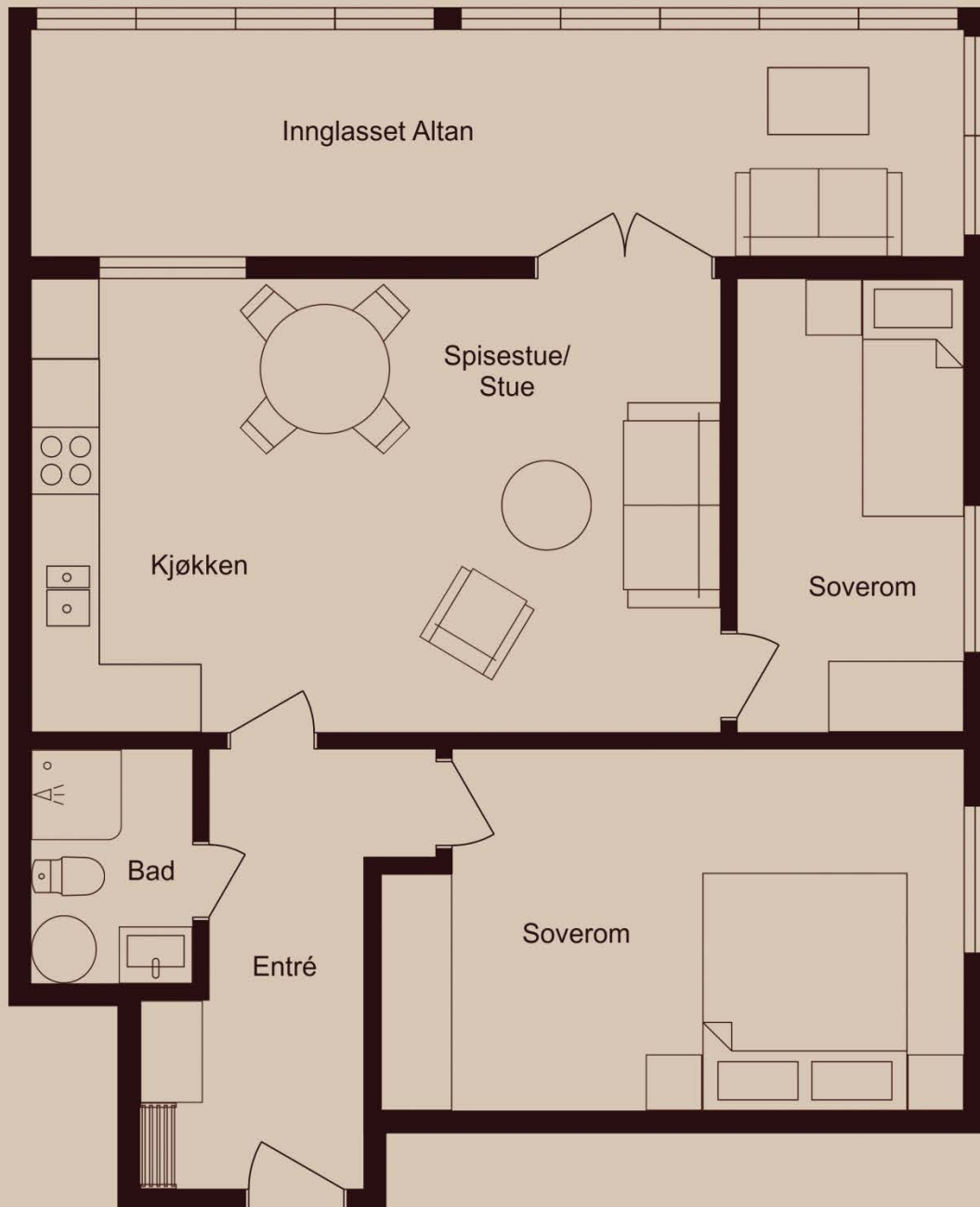
Olav Rustis gate 7



Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling. Avvik kan forekomme.

Olav Rustis gate 7

Alternativ



Alternativ plantegning

Arealskissen kan ikke brukes til detaljmåling.



OLAV RUSTIS GATE 7

OM EIENDOMMEN



Økonomi

Prisantydning

Kr 2 490 000

Omkostning kjøper

2 490 000 (Prisantydning)

610 370 (Andel av fellesgjeld)

3 100 370 (Pris inkl. fellesgjeld)

Omkostninger

13 500 (Boligkjøperforsikring (valgfritt))

3 850 (Noteringsgebyr forretningsfører)

9 475 (Transportgebyr)

26 825 (Omkostninger totalt)

3 127 195 (Totalpris inkl. omkostninger)

Estimert totalpris ink. omk

Kr 3 127 195

Felleskostnader

Felleskostnader kr 6 522,- pr. mnd

Felleskostnader inkluderer: Finanskostnader/
rehabilitering, andel felleskostnader, nye altaner.
Tilleggsytelser som renhold, kabel tv/ bredbånd og
brannvarslingssystem betales sammen med
felleskostnadene.

Felleskostnader fordeler seg på følgende måte:

Energi/ andre driftskostnader: 19%

Kommunale avgifter: 20%

Vedlikehold: 4%

Fondsavsetning: 19%

Rentekostnader: 11%

Avdrag på lån: 17%

Lønn og honorarkostnader: 3%

Forretningsfører: 3%

Revisjon/ forsikring/ kontingent o.l.: 3%

Styret informerer om at det vil bli marginale endringer i felleskostnadene per måned fra 01.07.2026.

Brannvarslingssystemet økes fra 150,- til 175,- per mnd.

Renhold økes fra 135,- til 160,- per mnd. Dette gir en økning på totalt 50,- per mnd. og totale felleskostnader i måneden regnes å bli kr 6 572,- i måneden fra og med 01.07.2026.

Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

Fellesgjeld

Kr 610 370 pr. 24.04.2026

Fellesgjelden kan bli besluttet økt etter utarbeidelse av salgsoppgaven.

Lånebetingelser fellesgjeld: Aksjelaget har en total fellesgjeld på kr 47 652 004,05 som er fordelt på andelene.

Husbanken, Annuitetslån

Rentesats per 24.04.2026: 1.33%

Saldo per 24.04.2026: 22 018 268

Andel av saldo: 266 357

Innfrielsesdato: 30.09.2047

Fast rente til 01.12.2030

Husbanken, Annuitetslån

Rentesats per 24.04.2026: 1.33%

Saldo per 24.04.2026: 17 791 392

Andel av saldo: 249 144

Innfrielsesdato: 30.09.2047

Fast rente til 01.12.2030

Handelsbanken, Annuitetslån
 Rentesats per 24.04.2026: 5.04%
 Saldo per 24.04.2026: 7 842 344
 Andel av saldo: 94 870
 Innfrielsesdato: 31.03.2050

Laget har driftskreditt i Heder Bank med en ramme på kr. 1.000.000 til 31.12.2027. Boliglaget har kommet skjevt ut med avdrag på heislånet i 2024/25. I stedet for å ha en ekstra ordinær innbetaling, eller høyere fellesutgifter, har boliglaget tatt ett driftslån. Styret informerer om at dette vil bli ferdig nedbetalt i løpet av 2027 og vil ikke påvirke fellesutgiftene utover dagens status.

Sikringsordning

Boliglaget har avtale om sikring- og forskuttering av felleskostnader hos Klare Finans AS. Avtalen kan sies opp av hver av partene med en frist på 6 mnd.

Andre kostnader:

TV/Internett/Bredbånd: Grunnpakke kabel-tv og internett er inkludert i de månedlige felleskostnadene.

Formue:

Andel fellesformue: Kr 2 340 pr. 31.12.2025

Formuesverdi

Formuesverdi primær: Kr 910 190 (2024)

Formuesverdi sekundær: Kr 3 640 760 (2024)

Info om formuesverdi: Skatteetaten beregner en boligverdi (beregnet markedsverdi for bolig) basert på SSBs statistiske opplysninger om omsatte boliger. I beregningen tas det hensyn til boligens beliggenhet, areal, byggeår og type bolig. Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning som skal benyttes fra og med inntektesåret 2026, og den nye modellen henter informasjon om omsatte boliger fra grunnkretser i stedet for kommuner.

Formuesverdien er en prosentandel av den beregnede boligverdien.

Den nye utregningsmodellen kan medføre en høyere eller lavere markedsverdien enn tidligere. Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For mer informasjon om formuesverdi, se Skatteetatens nettsider.

Beliggenhet

Velkommen til Olav Rustis gate 7! Dette er en leilighet med stort potensiale i et etablert boligområde på Damsgård. Området har vært under stor utvikling den siste tiden og bærer preg av god boligplanlegging.

Her bor du tett på alt hverdagen har å by på - Dagligvarebutikker, skoler og barnehager ligger kun en spasertur unna. Nærmeste dagligvarebutikker er Bunnpris Damsgård og Rema 1000 Gyldenpris, begge bare 4 minutter unna til fots. I Damsgårdssundet finner du også restauranter som Sumo og Pizzabakeren, samt kafeen Godt Brød.

For et bredere servicetilbud ligger Bergen sentrum kun en 4 minutters kjøretur unna. Her finner man flere butikker, restauranter, kaféer, treningssenter og bar. Kollektivtilbudet i området er svært bra, med 2 minutter å gå til busstoppene Gyldenprisveien og Lotheveien. Herfra tar det 4 minutter med buss til Festplassen i hjertet av Bergen sentrum. Knutepunktet Gyldenpris er også bare 6 minutter unna til fots. Her kommer bussene fra alle retninger (Fyllingsdalen, Laksevåg, Danmarks plass, sentrum), i tillegg til Flybussen som går til og fra Flesland.

Beliggenheten byr på gode aktivitetstilbud for alle aldre. Gyldenpris kunstgressbane er en super fotballbane innen 3 minutters gange. Ellers er det Møhlenpris idrettsplass ca. 12 minutter til fots unna.

Dersom en foretrekker egentrening finner man treningssentrene Feel24 Lien og EVO Damsgårdssundet i umiddelbar nærhet.

Her bosetter du deg i nærhet til både by og nydelig natur! Turstiene opp mot Løvsstakken ligger like bak boligen. Løvsstakken regnes som ett av de 7 byfjellene. Dette er en perfekt destinasjon for søndagsturen! Det anbefales også å teste ut Løvsstien med den 383 meter spektakulære gangbroen som strekker seg fra Fredlundsvingen til Kristian Vings vei. Herfra er det nydelig utsikt over Byfjorden og Bergensdalen. I nærheten finner du Store Lungegårdsvannet som er under utvikling til å bli byens nye sandstrand. Det tar ca. 1 time å gå rundt hele vannet og er en fin tur for alle aldre.

Parkering

Boliglaget har 9 felles parkeringsplasser utendørs på egen eiendom med førstemann til mølla prinsippet. Det er ingen gjesteparkering, gjester må benytte de plassene boliglaget har. Etter kl. 17:00 kan nærområdet ved barnehagens plasser på nedsiden benyttes.

Adkomst

Lengre nede i annonsen finner du et kartutsnitt. Ved å klikke på kartet kan du enkelt planlegge din rute fra valgt startpunkt og helt frem til boligen. Det vil være skiltet ved fellesvisninger for enkel orientering.

Tomt

Tomtetype: Eiet

Tomtestørrelse: 5972 m²

Tomten er opparbeidet og tilknyttet etablert boligområde med tilhørende infrastruktur. Arealet fremstår som normalt utnyttet for denne typen bebyggelse, med interne gangarealer, adkomstsoner og felles uteoppholdsarealer.

Beskrivelse av eiendommen

Type eiendom

Eieform: Aksje

Objektstype: Aksjeleilighet

Ferdigattest/brukstillatelse:

Det foreligger midlertidig brukstillatelse for eiendommen, datert 17.03.1952. Midlertidig brukstillatelse bekrefter at boligen lovlig kan benyttes, men at det fortsatt gjenstår arbeid før ferdigattest kan utstedes.

For å kunne søke om ferdigattest må følgende tiltak gjennomføres på eiendommen:

1. Avtrekk fra kjøkken i leilighet nr. 04 må undersøkes nærmere.
2. Avtrekk fra rom for småvask er utilfredsstillende, må rettes.
3. Friskluftventiler bak radiatorer er utilfredsstillende fordi radiatorene hindrer at de kan åpnes. Mellom radiatorer og ventiler må det være en klaring på minst 5 cm.

Ved befaring på rubr. bygg den 15 d.m. har en bemerket følgende:

1. Dørene til viferom på loft var ulåst. Av hensyn til sikkerheten bør de holdes låst.
2. Taket mot sør må tekkes snarest.

Det foreligger attest datert 13.05.1955 for lovlig fyring: oljefyring for sentralvarmeanlegget.

Det gjøres oppmerksom på at ferdigattest ikke vil bli utstedt for ufullførte byggesaker/bygningsmeldinger som er fra før 1998.

Det foreligger ferdigattest datert 02.03.12 for rehabilitering/ nytt bad.

Det foreligger ferdigattest datert 07.10.2016 for innglasset balkong.

Innhold

Leiligheten ligger i byggets 4. etasje og inneholder:

BRA-i 53 m²: Entré/gang, bad, kjøkken, stue, balkong og soverom.

I tillegg disponerer leiligheten to eksterne boder. Bodene i kjelleren måler 2,5 m² og boden på loftet måler 3,5 m².

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bod som er medtatt som BRA-e og i totalt BRA ligger på fellesareal, men disponeres av denne leiligheten.

Areal

BRA - i: 53 m²

BRA totalt: 68 m²

Bruksareal fordelt på etasje

4. etasje

BRA-i: 53 m² Gang, bad, kjøkken, stue og soverom.

BRA-b: 15 m² Innglasset balkong.

Fra 01.01.24 er det innført nye regler for måling og opplysning av areal på boliger.

De nye arealbegrepene er:

Bruksareal BRA:

BRA-i - Internt bruksareal. Arealet innenfor boenheten.

BRA-e - Eksternt bruksareal. Areal av alle rom utenfor boenheten og som tilhører denne, for eksempel eksterne boder.

BRA-b - Innglasset balkong, altan, terrasser.

Andre arealer:

TBA -Terrasser og åpen altan som er tilknyttet boligen.

ALH - Areal med lav himlingshøyde måles på samme måte som BRA, men man ser bort fra krav til

himlingshøyde. Arealet inngår ikke i BRA, men opplyses om sammen med BRA som et tillegg.

GUA – summen av BRA og AHL. Brukes når boligen har gulvareal som ikke er måleverdig på grunn av for eksempel skråtak eller lav himlingshøyde. Arealet oppgis som tilleggsinformasjon til øvrige arealer.

Fellesarealer og rettigheter til

bruk

Det gjøres særskilt oppmerksom på at bodene som disponeres av denne leiligheten, ligger på aksjelagets fellesareal. Aksjelaget kan på et senere tidspunkt omdisponere bruken av dette arealet. Derfor er bodenes areal ikke medregnet i leilighetens BRA (bruksareal) og totalt BRA.

Standard

Gulv: Belegg, fliser, laminat.

Vegger: Strie/tapet, malte overflater, fliser.

Tak: Takplater, malte overflater.

Hvitevarer: Følgende hvitevarer medfølger:

- Oppvaskmaskin
- Vaskemaskin
- Komfyr
- Kjøleskap
- Fryseskap

Oppvaskmaskinen er ny. Resten av hvitevarene fungerer til sitt bruk, men er av eldre standard. Selger opplyser om at fryseren lekker.

Innbo og løsøre: Salgsoppgaven inkluderer NEFs standardliste "Oversikt over løsøre og tilbehør", som legges til grunn med mindre annet er spesifisert i salgsoppgaven.

Gjenstander som er nevnt i standardlisten, men som ikke finnes på eiendommen, vil heller ikke følge med i salget.

Alt utstyr og installasjoner som medfølger overtas slik de er, uten garanti, med mindre det foreligger en gjeldende garanti fra produsent eller leverandør.

Kjøper aksepterer at det kan forekomme hull og merker etter montering av inventar og utstyr som ikke er en del av overdragelsen.

Eiendommens tilstand

Takstmann: Sondre Sandvåg

Type takst avholdt av takstmann: Tilstandsrapport

Sammendrag selgers egenerklæring: Selgers egenerklæringsskjema følger vedlagt salgsoppgaven. Interessenter oppfordres til å gjennomgå dette nøye.

Følgende opplysninger er spesielt viktig å merke seg:

Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller sopp-skader? Ja. Bad og kjøkken: Liten lekkasje fra rør-pakning under vaskene. Tettet på egen hånd, og har vært tørt i flere år. Kjøkken: Drypp fra pakning på rør som fører vann inn i vaskemaskin.

Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom? Ja, kun av faglært. Arbeid i 2019: Toalett ble byttet. Kraner ble skiftet i den forbindelse. Ny pakning for tilkobling til avløp. Arbeid utført av FLOW Bjørgvin TEC AS.

Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp? Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad. Nesten helt tett avløp på kjøkkenet i november 2022. Problemet lå utenfor leiligheten, og ble derfor sameiets ansvar og kostnad for utbedring. Egeninnsats ufaglært: Bytte av kran på kjøkkenvask. 2025: Ny oppvaskmaskin installert av representanter fra Elkjøp. Arbeid utført av Via borettslag.

Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade? Ja. Januar 2013: liten utetthet i tak på stue. Firma var på befaring. Etter fasaden ble rehabilitert har vi ikke opplevd noe.

Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende? Ja. Små (overfladiske) sprekker i taket på stuen etter fasadearbeid. Utbedret/sparklet.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Svertesopp i hjørnet på taket i stuen i 2014. Ble utbedret av eiendomsservice i 2015. Ingen problem siden. Noen merker som kan være svertesopp nederst på enkelte rullegardiner på balkongen. Noen merker / grønske på gulv i ene hjørnet av balkongen. Har observert edderkopp på balkong.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen? Ja. Har observert to stk. i 2020, og to stk. i 2023. Ble satt ut feller, men ingen påvist skjeggkre i fellene. Sanering av Anticimex i januar 2024. Ingen skjeggkre observert etter dette.

Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)? Ja, kun av faglært. Bergen luftteknikk AS i 2016: Nytt, balansert ventilasjonsanlegg. Martin Prestegård AS i 2016: Flyttet lampepunkt i gang, framlegg og montering av utelys og stikkontakt på balkong (har kopi av samsvarserklæring på dette). Sfty Sense: Installasjon av kollektiv smart sikkerhetsløsning (røykvarsler mm.). Annet firma: Nytt svarapparat i leilighet tilkoblet ringetablå/porttelefon ved byggets inngangsdør, samt ny ringeknapp ved leilighetsdør. Arbeid utført av Flere firma, via borettslag

Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade? Ja, kun av faglært. Bergen Luftteknikk AS i 2016: Nytt, balansert ventilasjonsanlegg, innkassing av kanaler, Martin Prestegård AS i 2016: flyttet

lampepunkt i gang, framlegg og montering av utelys og stikkontakt på balkong (har kopi av samsvarserklæring på dette). Sfty Sense: Installasjon av kollektiv smart sikkerhetsløsning. Ukjent firma: Nytt svarapparat i leilighet tilkoblet ringetablå ved byggets inngangsdør, samt ny ringeknapp ved leilighetsdør. Arbeid utført av Flere firma, via Borettslaget

Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)? Ja. Via borettslag: Fiber montert april 2026. Avtale med Telia om TV og bredbånd. Privat avtale om Norgespris på strøm.

Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/ insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende? Ja. Svertesopp på rullegardiner på balkong.

Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)? Ja. To leiligheter fikk påvist skjeggkre i 2023/2024.

Tilleggskommentar: Liten knekk i kjøkkenviften, men den fungerer. Taklampene har vi koblet på selv. Oppvaskmaskinen er ny. Godt brukte hvitevarer ellers. Vannstrømmen i dusjen har en tendens til å 'hakke' de første sekundene etter åpning. Ved gjenåpning rett etter bruk kan temperaturen også svinge kortvarig før den stabiliserer seg.

Samsvarserklæring: Det fremgår av selgers egenerklæringsskjema / tilstandsrapporte at det er fremlagt samsvarserklæring for deler av det elektriske arbeidet i boligen.

Det er fremlagt samsvarserklæring på deler av anlegget datert: 07.06.2016.

Modernisert/Påkostet år: 2016

Moderniseringer og påkostninger: Balansert ventilasjon, innglasset balkong, nye vinduer og terrassedør.

Byggemåte

I forbindelse med salget er det blitt utført en tilstandsrapport av en kvalifisert bygningsesakkyndig. Rapporten gir en grundig vurdering av boligens tilstand og påpeker eventuelle avvik som ble oppdaget under beferingen. Tilstandsrapporten og selgers egenerklæring er vedlagt salgsoppgaven, og det er viktig at interessenter setter seg grundig inn i disse dokumentene før bud legges inn.

Kjøper anses kjent med opplysninger som kommer tydelig frem i tilstandsrapporten, og det vil ikke være mulig å gjøre slike forhold gjeldende som en mangel. Spesielt forhold som er vurdert med TG2 og TG3 bør vurderes nøye, da de indikerer avvik fra normal slitasje og/eller høy alder, noe som kan innebære behov for utbedringer. Bygningsdeler som er merket med TGIU er ikke blitt vurdert av takstmannen.

Beskrivelsen av boligen nedenfor er hentet direkte fra tilstandsrapporten:

Byggemetoden:

Boligen er beliggende i en boligblokk fra 1950-tallet, oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført som kombinasjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med platekledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med takstein. Vinduer består i hovedsak av isolerglass i rammer av tre eller tilsvarende materiale, med utskiftninger foretatt i senere tid. Bygget er oppført etter datidens byggeskikk, og enkelte bygningsdeler må vurderes opp mot alder og forventet gjenværende brukstid.

Det gjøres oppmerksom på at vurdering av felles konstruksjoner som yttervegger, tak og fundamenter i

hovedsak ligger utenfor denne tilstandsanalysen.

Bygningsdeler vurdert med TG2:

- Vinduer og ytterdører. Utvendig belistning rundt vinduer og dører i vinterhage er avsluttet med karmletter og tilsvarende

løsninger. Utførelsen avviker fra fagmessig utførelse, da det normalt skal benyttes beslag og vannavvisende detaljer for å sikre tilstrekkelig tetting og levetid. Eier opplyser i etterkant av befaring at vinduer og terrassedør mot innglasset balkong ble montert av Åsane Byggforretning i forbindelse med fasade- og balkongrehabilitering utført i regi av borettslag/sameie, med oppfølging fra Vestbo.

- Varmtvannsbereder. Alder på varmtvannsbereder medfører økt risiko for svikt og lekkasje. Utskifting av varmtvannsbereder anbefales på grunn av alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Bygningsdeler vurdert med TG3:

- Bad:

Overflate vegger og himling; Manglende dokumentasjon og utførelse som avviker fra referansenivå medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon. Manglende mansjetter og ikke fagmessige gjennomføringer innebærer høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, med fare for skjulte skader i tilstøtende bygningsdeler. Midlertidige løsninger på avløp øker sannsynligheten for lekkasje og følgeskader. Basert på observerte symptomer, manglende dokumentasjon og generelt slitasjenivå, vurderes badet å ha utløpt forventet gjenværende brukstid. Bygningsdelen vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon over tid uten omfattende tiltak.

Tiltak: Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Overflate gulv; Registrerte avvik viser svikt i utførelse og detaljløsninger i våtrommets gulvkonstruksjon.

Manglende fagmessig utførelse rundt gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tilfredsstillende terskel og høydeforskjell mot sluk innebærer at lekkasjevann ikke ledes eller holdes tilbake som forutsatt, noe som øker risiko for vannskader i tilstøtende bygningsdeler. Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand på membran gir ytterligere usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon. Samlet vurderes forholdene å medføre høy risiko for skadeutvikling over tid.

Tiltak: Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Membran, tettesjiktet og sluk; Manglende verifisering av membran, kombinert med ukjent alder, ikke fagmessig utførelse og synlig slitasje, medfører høy usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet. Mangelfull utførelse rundt sluk og gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skjulte skader. Slukets tilstand og manglende dokumentert tilslutning til tettesjikt innebærer ytterligere risiko for lekkasje til underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Tiltak: Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å etablere dokumentert og fagmessig utført tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

- Kjøkkenen:

Kjøkkenet fremstår som eldre med tydelig slitasje og avvik fra referansenivå. Det ble registrert lekkasje fra opplegg til vaskemaskin under befaring. Eier opplyser i etterkant av befaring at forholdet skyldtes manglende pakning på innløpslange til vaskemaskin, og at dette er utbedret. Forholdet er ikke kontrollert av takstmann etter utbedring. Oppvaskmaskin er opplyst å være ny og installert av leverandør. Avløpsforbindelser under servant

er fuget/tettet, noe som ikke anses som fagmessig utførelse. Benkeplate har betydelige oppsvulminger og avskallinger som følge av fuktpåvirkning. Kjøkkenfronter er overmalt og har gjennomgående sår, hakk og slitasje. Elektrisk tilkobling til komfyr er tapet. Rørføringer for vann og avløp passerer i dette området og ligger i nærhet til elektrisk installasjon. Det ble observert lekkasje i dette området under befarings. Samlet fremstår kjøkkeninnredning og installasjoner med flere ikke fagmessige løsninger.

- WC og innvendige vann- og avløpsrør:
Alder på rørinstallasjoner kombinert med korrosjon og ikke fagmessige løsninger medfører høy risiko for lekkasjer og vannskader. Midlertidige løsninger som tape og fugging gir ikke tilstrekkelig sikkerhet mot videre skadeutvikling. Vann- og avløpssystemet vurderes å ha redusert funksjon og å ikke oppfylle referansenivå.

Tiltak: Det anbefales utskifting av vann- og avløpsrør samt etablering av fagmessige installasjoner. Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

Øvrig informasjon

Adresse

Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN

Gnr. 158, bnr. 624, ideell andel 1/1
i Bergen kommune.

Selger

Karina Nørbech og Ken Robert Mogstad Haltvik

Aksjeselskap

Stranden Boliglag AS

Organisasjonsnummer: 933070573

Stranden Boliglag AS består av tre frittstående blokker med totalt 75 leiligheter fordelt på 2-roms og 3-roms enheter. Boliglaget har hyggelige felles uteområder med grønne arealer som skaper et trivelig bomiljø. Boliglaget har gjennomført flere oppgraderinger de senere årene, blant annet innglassing av balkonger i 2016, installasjon av ny heis i 2024 samt innlegging av fiber i 2025.

Til hver leilighet følger det med bodplass i kjeller og på loft. I kjelleren finnes også fellesvaskeri utstyrt med vaskemaskin og tørketrommel, samt felles sykkelbod. Boliglaget fremstår som veldrevet, med godt naboskap og et hyggelig sosialt miljø.

Styret opplyser om at det skal holdes ordinær generalforsamling 20. mai 2026. Det som står på agendaen er:

- Konstituering
- Årsberetning
- Regnskap 2025 / Revisjonsberetning
- Godtgjørelse til styret
- Valg
- Valg av delegater til Vestbo generalforsamling.

Innkallingen ligger vedlagt i salgsoppgaven. Megler har ikke fått sendt vedleggene som er ramset opp i innkallingen.

Forretningsfører: Vestbo Bbl

Aksjeselskapets forsikringselskap: If Skadeforsikring NUF

Polisenummer fellesforsikring: SP615856

Husdyr: Det følger av boliglagets vedtekter/ordensregler at dyrehold ikke er tillatt. En seksjonseier kan, jf. borettslagsloven § 5-11, likevel holde dyr dersom gode grunner taler for det og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukerne av eiendommen.

Forkjøpsrett: Boligselskapet har ikke forkjøpsrett.

Styregodkjenning: Søknad om godkjenning av ny eier behandles av styreleder i boligselskapet. Godkjenning kan bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Regnskap/budsjett/kostnadsøkninger: Årsregnskap 2024 ligger vedlagt salgsoppgaven.

Vedtekter/husordensregler

Vedtekter og ordensregler ligger vedlagt i salgsoppgaven.

Beboernes forpliktelser og

dugnader

Den enkelte aksjeeier skal holde bolig, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og utføre vedlikehold etter behov. Se vedtekter for nærmere beskrivelser. Selger opplyser om at det holdes betalt dugnad en gang i året og at det er frivillig å delta.

Energiklasse

E

Info energiklasse

Alle eiendommer som selges eller leies ut skal ha en energiattest. Unntak gjelder blant annet for frittstående bygninger med et bruksareal mindre enn 50 m². Det er eier som har plikt til å fremlegge energiattest og er ansvarlig for at opplysningene er korrekte.

Dersom eier ikke har lagt frem energiattest, og eier etter skriftlig anmodning fra kjøper ikke har fremlagt energiattest før avtale om salg er inngått, kan kjøper få laget en energiattest ved hjelp av ekspert for selgers regning, innen ett år etter at avtale om salg er inngått. Dette følger av forskrift om energimerking av bygninger og tekniske anlegg § 5 (3).

Energiattesten er basert på nåværende eiers/ husstandens forbruk og utgifter de siste årene. Forbruket kan variere avhengig av faktorer som antall familiemedlemmer, ønsket innetemperatur, egne avtaler om energiforsyning med mer. Megler påtar seg ikke ansvar for informasjonen som fremgår av energiattesten.

Oppvarming

Boligen har følgende oppvarmingskilder:

- Elektriske panelovner
- Varmekabler på bad. Selger har ikke brukt varmekablene.

Hvis et rom på visningen mangler fast installert oppvarmingskilde, vil ikke dette bli inkludert i handelen.

Selger opplyser om et strømforbruk på 7 381 kWh for 2025.

Nåværende eier har tegnet avtale om Norgespris på strøm, og avtalen har bindingstid til 31.12.2026. Avtalen følger boligen, og må derfor overtas av kjøper.

Norgespris er en ny, statlig ordning, som gir en forutsigbar og fast strømpris på 50 øre per kWh med mva (40 øre uten mva) gjennom året. Norgespris har et forbrukstak på 5 000 kWh per måned for husholdninger og 1 000 kWh for hytter. Når det er tegnet avtale om Norgespris bortfaller eventuell strømstøtte.

Som boligeier må du fortsatt ha en strømvtales med en strømleverandør.

Du kan lese mer om Norgespris blant annet her: <https://www.regjeringen.no/no/tema/energi/strom/sporsmal-og-svar-om-norgespris>.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et uregulert område, men er underlagt Kommuneplanens arealdel 2018, datert 19.06.2019, avsatt til byfortettingssone.

Eiendommen befinner seg i følgende hensynssoner:

- Faresone, Luftkvalitet - gul sone. Berøringsgrad 100%
- Faresone, Aktsomhetsområder for steinsprang, jord- og flomskred og snøskred. Berøringsgrad 100%
- Gul støy, Vei støy. Berøringsgrad 56,2%
- Rød støy, Vei støy. Berøringsgrad 29,3%

Planer i nærheten av eiendommen:

- PlanID: 71740000. Kommuneplanens arealdel KPA 2027. Bystyret legger til grunn at revisjon av KPA-bestemmelsene skal slutføres med vedtak Bystyret i første kvartal 2027. Hovedmålet med revisjon av KPA-bestemmelsene er forenkling, fortgang og forutsigbarhet i plan- og byggesaksprosesser, for å sikre gode boliger og nabolag.

- PlanID: 17150000. ÅRSTAD. GNR 158 BNR 77-86, 88, 89, 91 OG 92, DAMSGÅRDSVEIEN 85-97. En omlegging til boligområde i bydelens sjøkant og ansikt mot byen.

- PlanID: 72050000. Bergenhus-Laksevåg. Kommunedelplan for kollektiv Laksevåg, arealdel. Bergen kommune har fått utarbeidet konsekvensutredning for bybanetrasé mellom Dokken og Lyngbø, og for gang- og sykkelbro mellom Dokken og indre Laksevåg. Byrådet har i møte 10.03.2026 fattet vedtak om å legge konsekvensutredning for Bybanen og konsekvensutredning for gang- og sykkelbro på høring.

-PlanID: 71830000. Årstad. Gnr. 158, bnr. 76 mfl., Damsgårdsveien. Formålet med planarbeidet er å legge til rette for studentboliger med tilhørende funksjoner ved Damsgårdsundet. orslagstillen beskriver at målet med tiltaket er å videreutvikle området gjennom å etablere attraktive og aktive bygg som bidrar til liv i bydelen, og det er derfor ønskelig med publikumsrettet virksomhet og offentlige funksjoner sammen med studentboliger.

- PlanID: 65110000. LAKSEVÅG. STRATEGISK PLANPROGRAM FOR LAKSEVÅG (VEILEDENDE). Planprogrammet skal skape rammer for en bærekraftig

byutvikling med fortetting, næringsutvikling, transformasjon og forbedret bymiljø.

Godkjente tiltak i nærheten av eiendommen:

- Eiendom 158/882. Stort frittliggende boligbygg på 5 etg. el. mer og garasjeuthus annekst til bolig. Rammetillatelse datert 03.08.2023. Saksnummer: 202312454.

Eiendommen er berørt av Eviny Termo AS sitt konsesjonsområde for Jernvarmeanlegg.

Hele eller deler av eiendommen antas å være berørt av støy fra veitrafikk over grenseverdier gitt av statlige myndigheter og i kommuneplanens bestemmelser. Antakelsen er basert på overordnede støyberegninger. Dette vil kunne få betydning for behandlingen av plan- og byggesaker som omfatter den aktuelle eiendommen, blant annet medføre utredningsplikt for tiltakshaver/forslagstiller og eventuelt krav om avbøtende tiltak.

Tinglyste heftelser

Tinglyste heftelser og rettigheter: På aksjelagets eiendom er det tinglyst 8 heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver, men ingen av disse vil påvirke en kjøper direkte. Disse omhandler bestemmelse om vei, erklæring/avtale for å sette opp sandfangskommer, erklæring/avtale for kommunen i forbindelse med vann og kloakk og bebyggelse i forhold til ledning, bestemmelse om vann/kloakkledning og rettighet om leieavtale for leie av lokale.

Legalpant: Selskapet har legalpant på inntil 2G som sikkerhet for betaling av felleskostnader. Dette betyr at selskapet har prioritet over tinglyste lån når det gjelder betaling av felleskostnader, og kan kreve inn pengene før andre kreditorer, selv om de har lån registrert på andelen.

Vei, vann og avløp

Eiendommen har adkomst via privat stikkvei.

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpssystem. Stikkledningene fra eiendommen og ut til det kommunale nettet er private, og vedlikeholdsansvaret for disse påhviler boliglaget.

Utleie

Adgang til utleie: Det er begrenset adgang til å leie ut bolig i boligaksjeselskap. Med styrets godkjenning og under visse vilkår kan boligen leies ut i inntil 3 år, jf. borettslagsloven § 5-3 til § 5-10. Aksjeeier som bor i boligen selv, kan leie ut deler av boligen til andre uten styregodkjenning, jf. borettslagsloven § 5-4. Korttidsutleie er tillatt i opptil 30 døgn per år uten samtykke fra styret.

Konsesjon

Kjøp av eiendommen krever ikke konsesjon.

Odel

Det hviler ikke odelsrett på eiendommen.

Radonmåling

Selger har ikke utført radonmåling. Det er ikke krav om dette med mindre boligen er helt eller delvis utleid.

Diverse

Aksjeboligmodellen innebærer at aksjeselskapet eier eiendommen, mens aksjeeierne eier aksjer i aksjeselskapet, som gir aksjeeier leierett til en bestemt bolig. Aksjeeierne har ikke personlig ansvar for selskapets fellesgjeld, men boligselskapets løpende utgifter må dekkes av aksjeeierne. Manglende innbetaling av fellesutgiftene som følge av andre aksjeeieres mislighold, eller dersom boligaksjeselskapet

sitter på fraflyttede og/eller usolgte aksjer, må dekkes av de øvrige aksjeeierne.

Aksjeboligselskapet har legalpanterrett i aksjen for krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapet, på inntil 2 ganger folketrygdens grunnbeløp. Legalpanteretten følger av borettslagsloven § 5-20, da denne gjelder tilsvarende for boligaksjeselskaper, jf. borettslagsloven § 1-4.

Kjøper og selger er forpliktet til å undertegne standard kjøpekontrakt utarbeidet av Emera i forbindelse med eiendomstransaksjonen. Kjøpekontrakten kan besiktiges hos eiendomsmegler før bud inngis. Kontakt eiendomsmegler for spørsmål.

Selger leverer eiendommen i ryddig og rengjort stand.

Kontrakts- grunnlag

Overtakelse

Tidspunkt for overtakelse avtales mellom kjøper og selger. Legg inn ønsket overtakelse i ditt bud.

Forsikring

Boligselgerforsikring: Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad kr. 20 000 000,-. Egenerklærings skjema er vedlagt salgsoppgaven og interessenter oppfordres til å gjennomgå denne før bud inngis.

Boligkjøperforsikring: Kjøper har anledning til å tegne boligkjøperforsikring. Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring fra Söderberg & Partners. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de

neste fem årene. Les mer om Boligkjøperforsikring i vedlagte materiell eller på <https://www.soderbergpartners.no/eiendom/boligkjoper/>

Lovanvendelse

Regelverk og generelle opplysninger

Ved overdragelse av aksjeleiligheter er det som hovedregel kjøpsloven som regulerer handelen. I dette tilfellet vil likevel reglene i avhendingsloven benyttes så langt de passer.

Om informasjonsgrunnlaget

Opplysninger om boligens størrelse og utforming, både innvendig og utvendig, bygger på informasjon hentet fra vedlagte tilstands- og boligsalgsrapport. Innholdet i salgsoppgaven er basert på selgers informasjon, fagkyndig vurdering, samt opplysninger fra offentlige registre som kommunen og Kartverket. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses for å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene, slike forhold kan ikke senere gjøres gjeldende so men mangel ved boligen. Dette gjelder uavhengig av om dokumentene er lest.

Det kan være forskjell mellom boligens faktiske bruk av rom og det som er godkjent av myndighetene. Alle interessenter anbefales derfor å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagperson, før bud gis. Dersom kjøper velger å kjøpe uten å ha sett eiendommen, kan det ikke etter overtakelse reklameres på forhold som burde ha vært oppdaget ved en ordinær gjennomgang.

Dersom det oppstår behov for ytterligere avklaringer, oppfordres interessenter til å kontakte eiendomsmedler eller egne rådgivere før de gir bud.

Slitasje og bruk

Det må også forventes at eiendommer som har vært i

bruk, vil kunne ha tegn til slitasje og eventuelle skader. Slik normal bruksslitasje og behov for vedlikehold må kjøper påregne, og dette vil normalt ikke gi grunnlag for reklamasjon eller prisavslag.

Avtalerettslig

Partenes rettigheter og plikter reguleres av avtalen mellom partene, og all tilgjengelig dokumentasjon som forelå for kjøper før handelen ble inngått. I tillegg gjelder avhendingsloven. Det gjelder ulike avtalevilkår avhengig av om kjøper er forbrukerkjøper eller ikke, og dette er nærmere forklart nedenfor.

Budgivning og selgers vurdering

På grunn av ulike ansvarsforhold kan selger velge å prioritere bud fra ikke-forbrukere, selv om budet er lavere enn et forbrukerbud. Når kjøper ikke er forbruker, kan selges ansvar begrenses ettersom boligen selges «som den er», noe som kan være av verdi for selger. Det understrekes at selger står fritt til å velge hvilket bud som aksepteres, og er ikke forpliktet til å velge det høyeste.

Alle budgivere må ved inngivelse av bud opplyse om de opptrer som forbruker eller som næringsdrivende/person som handler hovedsakelig som ledd i næringsvirksomhet. Det vil opplyses hvis konkurrerende bud kommer fra en ikke-forbruker.

Forbrukerkjøp – definisjon og vilkår:

Et forbrukerkjøp foreligger når en fysisk person kjøper eiendom uten at formålet hovedsakelig er knyttet til næringsvirksomhet.

En eiendom anses å ha en mangel dersom den ikke oppfyller kravene som følger av avtalen, eller ved brudd på bestemmelser i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Det samme gjelder hvis eiendommen ikke samsvarer med det som med rimelighet kunne forventes ut fra blant annet alder, type og synlig tilstand – eller hvis det er tilbakeholdt, eller gitt feilaktige opplysninger, og dette har påvirket avtalen.

Dersom det er avvik mellom oppgitt og faktisk innvendig areal på minst 2 % og samtidig minst 1 kvadratmeter, kan dette utløse rett til kompensasjon etter § 3-3 i avhendingsloven.

Ved beregning av krav om prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke kostnader med inntil kr 10 000 (som en egenandel).

Ikke-forbruker – definisjon og vilkår:

Dersom kjøper er en juridisk enhet, eller en fysisk person som handler i næringsssammenheng, regnes kjøpet ikke som et forbrukerkjøp.

Ved slike kjøp selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er begrenset til det som følger direkte av avtalen, jf. avhendingsloven § 3-9. I disse tilfellene fravikes § 3-3 andre ledd, og eventuelle arealavvik vurderes etter § 3-8.

Kjøperens plikt til å foreta grundige undersøkelser gjelder også fullt ut for kjøpere som ikke omfattes av forbrukerdefinisjonen.

Budgivning

Bud kan legges inn på nettannonsen på "gi bud" knappen eller via hjemmesiden. Ved elektronisk budgivning kan bud legges inn trygt og enkelt med bank-ID.

Eiendomsmegler kan også kontaktes for tilsendelse av budkjema, og budskjema finnes også i salgsoppgaven.

Alle bud skal inngi skriftlig til eiendomsmegler. Kravet til skriftlighet gjelder også ved forhøyelse av bud, motbud og selgers aksept eller avslag. Før et bud kan formidles til selger må megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver bruker e-signatur som f.eks. bankID. Etter det første budet er inngitt, kan budgiver inngi bud pr e-post eller pr SMS til megler.

Hvis budgiver skal by på eiendommen i henhold til en

kjøpsfullmakt må megler kontaktes og fullmakten oversendes før budgivning.

Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud avgis.

Bud som har forbehold om konfidensialitet ("hemmelige bud") vil ikke bli formidlet til selger. Alle interessenter oppfordres til å inngi bud via eiendomsmegler.

Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Senere bud må ha en akseptfrist som er lang nok til at budet og eventuelle forbehold kan viderefremmes til alle involverte parter slik at disse får tid til å områ seg, jf. forskrift om eiendomsmegling § 6-3. Akseptfrist bør derfor være på minimum 30 minutter, og budforhøyelser bør skje senest 10 minutter før fristens utløp. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvike budrunden på en forsvarlig måte, vil megler fraråde budet.

Eiendomsmegler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt, og vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selgeren.

Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form. Kopi av budjournal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand.

Hvis budgiver ønsker å være anonym, kan bud fremmes via en fullmektig.

For mer informasjon om budgivningsprosessen, se «Forbrukerinformasjon om budgivning», som er vedlagt salgsoppgaven, eller ta kontakt med megler.

Betalingsbetingelser

Hele oppgjøret må betales samlet fra en norsk bankkonto. Overføringer fra utlandet aksepteres kun unntaksvis, og kun dersom dette er forhåndsavtalt med megler i forbindelse med aksept av budet.

Hvitvasking

Eiendomsmeglere er underlagt lov om hvitvasking, og er blant annet forpliktet til å gjennomføre kundetiltak av både selger og kjøper.

Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at avtalen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, er dette et mislighold fra kjøpers side. Et vesentlig mislighold kan gi selger rett til å heve avtalen og til å gjennomføre dekningsalg for kjøpers regning.

Dersom selger ikke bidrar til at megler får gjennomført løpende kundetiltak underveis i oppdraget, må eiendomsmegler stanse gjennomføringen av transaksjonen. Selger vil i et slikt tilfelle ha misligholdt sine forpliktelser, og kjøper vil kunne ha et krav mot selger etter avhendingsloven.

Hvis kundetiltak ikke lar seg gjennomføre, vil Emera eiendomsmegling ikke kunne bistå med handelen eller foreta oppgjør.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven. Se www.emera.no for vår personvernerklæring.

Meglernes vederlag

Provisjon ved salg til prisantydning: kr 37 350,00
 Grunnpakke bolig info** kr 5 500,00
 Markedspakke inkl. stor annonse på FINN.no, Emera digital mm. kr 24 850,00
 Oppgjørshonorar inkl. factoring kr 7 500,00
 Tilretteleggingshonorar kr 15 000,00
 Visnings-/overtagelseshonorar (alle inkludert) kr 3 000,00

Sikringsobligasjon/Pantesperre kr 2 943,00

Utlegg:

Selger dekker utlegg i henhold til oppdragsavtalen. Disse er estimert til ca. kr 22 343,00, og omfatter vanligvis innhenting av informasjon fra kommunen, eventuell forretningsfører, samt kopi av tinglyste dokumenter. Total kostnad ved salg til prisantydning: kr 115 543,00
 Dette inkluderer både vederlag og stipulerte utlegg.

Ved avbrutt oppdrag:

Dersom oppdraget sies opp eller utløper uten at salget gjennomføres, har megler krav på rimelig vederlag for medgått tid og for utført arbeid. Dette omfatter blant annet vederlag knyttet til tilrettelegging, markedsføring og eventuelle avholdte visninger, samt påløpte utlegg. Timepris ved slik beregning er kr 3500.

Oppdragsansvarlig

Amalie Aaby

Eiendomsmeglerfullmektig

amalie.aaby@emera.no

Tlf: 414 30 423

forbruker om tilpassede strøm-, internett - og alarmtjenester

Hvilke produkter/tjenester kjøper og selger får i forbindelse med oppdraget, kan variere ut fra hvor i landet eiendommen ligger.

Ansvarlig megler

Erlend Stokmo

Daglig leder | Eiendomsmegler MNEF | Partner |

Fagansvarlig

erlend.stokmo@emera.no

Tlf: 450 54 488

Meglerforetaket

Fjell og Fjord eiendomsmegling AS

Organisasjonsnummer 935740274

Vestre Strømkaien 7,

Tlf: 450 54 488

Salgsoppgavedato

18.05.2026

Samarbeidspartnere og

tilknyttede foretak

Emera Norge AS og eiendomsmeglingsforetakene som er tilknyttet Emera har samarbeid med forskjellige foretak som tilbyr forbrukerne produkter eller tjenester i forbindelse med et salgsopdrag. Våre samarbeidspartene er:

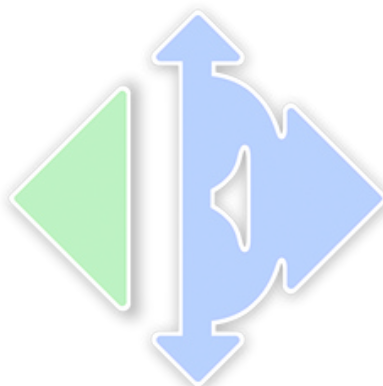
Søderberg & Partners AS - formidler av boligselger- og boligkjøperforsikring

Overo AS - leverandør av digitale oppgjørsskjemaer og overtakelsesprotokoller som også inneholder tilbud til

VEDLEGG



Oppussingsobjekt
 Olav Rustis gate 7
 5209



www.e3.no

Boligens tekniske tilstand:

Antall TG

0	TG 0	Ingen avvik
2	TG 1	Ingen vesentlige avvik
2	TG 2	Vesentlige avvik
5	TG 3	Store eller alvorlige avvik
0	TG iu	Ikke undersøkt

Utført av:
 Takstmann
Sondre Sandvåg
 Dato: 12/05/2026

Særvollsveien 36b
 Bjørnafjord 5209
 90717258
 sandvagtakst@icloud.com



Dersom bygningsdelen kun har en tilstandsgrad og ikke er beskrevet, betyr det at det ikke er noen avvik i forhold til det som kan forventes. Alder tatt i betraktning.

Takstmannens utdypende vurdering av bygningsdeler med TG 2 og TG 3 finnes på siste siden(e) i denne rapporten.

Denne rapporten er gyldig i 12 mnd.

OM EIERSKIFTERAPPORT™

Rapporten er utarbeidet med utgangspunkt i BMTFs faglige rammeverk for tilstandsanalyse ved boligsalg, samt avhendingslova med tilhørende forskrift (tryggere bolighandel). Som del av en overgangsordning benyttes **NS 3600:2018 – Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig** som normativt grunnlag for struktur, begrepsbruk og fastsettelse av tilstandsgrader.

AVGRENSNING:

EIERSKIFTERAPPORT™ er godkjent av Byggmestrenes Takseringsforbund og kan kun benyttes av BMTF-sertifiserte takstmenn. Rapporten er spesielt godt egnet ved eierskifte av boliger. Rapporten erstatter ikke kjøpers undersøkelsesplikt eller selgers opplysningsplikt i henhold til lov om avhending av fast eiendom.

NIVÅ AV ANALYSEN:

Tilstandsanalysen utføres ved grundige visuelle observasjoner kombinert med undersøkelser, målinger, bruk av egnede instrumenter og registreringer. Dersom det er mistanke til høyt fuktnivå i vegger mot våtrom, eller i rom under terreng kan tilstandsanalysen omfatte destruktive inngrep som for eksempel hullboring i vegger.

Det kan utføres inngrep i vegg eller etasjeskillere ved bad og i rom under terreng for undersøkelse av fukt ved mistanke til alvorlige avvik. Alle bygningsdeler blir undersøkt, med stor vekt på de områdene som takstmannen, erfaringsmessig, kjenner som svake punkter. Selv om takstmannens analyser er svært grundig, kan det forekomme skjulte feil og mangler.

For bolig er referansenivået for de ulike rom og bygningsdeler gitt som krav til tilstandsgrad TG 1, det vil si uten skader og fagmessig riktig utført og i henhold til gjeldende lov/forskrift som gjelder for den aktuelle boligen der ikke tilleggene angir annet. Generelt er referansenivået byggeforskrifter som var gjeldende når bygningen/bygningsdelen ble byggesøkt.

LEVETIDSBETRAKTNINGER:

Når det refereres til levetid er dette basert på takstmannens erfaringstall og Byggforskeren 700.320 Intervaller for vedlikehold og utskifting av bygningsdeler, SINTEF Byggforsk.

Levetidsbetraktningene beregnes med hovedvekt på takstmannens skjønnsmessige vurdering av den enkelte bygningsdelens antatte gjennstånde levetid. Dette avhenger også av forskjellige faktorer som kan gjøre seg gjeldende når det gjelder værforhold og bruk.

Levetiden vil variere noe dersom andre kriterier enn teknisk levetid, som for eksempel vedlikehold, estetikk, økonomi, sikkerhet, funksjon eller andre brukerønsker, er lagt til grunn.

VÆR OPPMERKSOM PÅ

Egenerklæringskjema skal alltid legges frem for rapportansvarlig før tilstandsanalysen påbegynnes. Dersom egenerklæring ikke foreligger, vil dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under ovenstående overskrift.

Dersom det er lagt frem dokumentasjon av pågående byggesaker og/eller manglende ferdigattest, og/eller midlertidig brukstillatelse. Så vil også dette komme tydelig frem på en av de siste sidene av rapporten under samme overskrift som over.

KOSTNADSVURDERING VED TG3

Dersom det er angitt TG3 på en bygningsdel i denne rapporten, så vil det være angitt et antatt kostnadsoverslag over hva det vil koste å sette den i stand, uten å øke standarden.

PIPER OG ILDSTEDER:

Grundig undersøkelse av piper og ildsteder anbefales utført i samråd med offentlige godkjenningsmyndigheter.

ELEKTRISK ANLEGG OG BRANNFØREBYGGENDE TILTAK:

Ved omsetning av bolig vil man ofte få endring i bruk av det elektriske anlegget. BMTF anbefaler på generelt grunnlag at en registrert elektroinstallatør foretar en kontroll av boliginstallasjon ved eierskifte.

Dette kan for eksempel være en rapport fra periodisk kontroll av boliginstallasjon i henhold til NEK 405-2, som omfatter kontroll av både det elektriske og det branntekniske anlegget.

MER OM TILSTANDSGRADENE I DENNE RAPPORTEN:

TG 0	TG 0 betyr at bygningsdelen ikke har noen avvik. * Det er ingen tegn til slitasje. * Dokumentert fagmessig godt utført. * Det er ingen merknader.
TG 1	TG1 betyr at bygningsdelen kan ha mindre avvik. * Som forventet i forhold til alder/bruksslitasje. * Strakstiltak anses ikke som nødvendig.
TG 2	TG 2 betyr at bygningsdelen kan ha vesentlige avvik. Eksempler på TG2 kan være at bygningsdelen er: * Feil utført. * Skadet, eller symptomer på skade. * Svært slitt. * Nedsatt funksjon. * Utgått på dato. * Kort gjenværende brukstid. * Det er behov for tiltak i nær fremtid. * Det er grunn til overvåkning av denne bygningsdelen.
TG 3	TG 3 betyr at bygningsdelen kan ha store eller alvorlige avvik. Eksempler på TG3 kan være at bygningsdelen er: * Har total funksjonssvikt * Fyller ikke lenger formålet * Er en fare for liv og helse Det er et akutt behov for tiltak, og/eller det er avvik fra lover eller forskrifter som gjelder for den aktuelle bygningsdelen eller byggverket.
TG iu	TG iu betyr at bygningsdelen ikke er undersøkt. Denne tilstandsgraden skal kun benyttes unntaksvis. Eksempler kan være: * Snødekket tak og krypekjeller uten inspeksjonsmulighet på tidspunktet for analysen * Bygningsdelen, arealet eller rommet er ikke tilgjengelig for inspeksjon på tidspunktet for analysen

Sjablonmessige kostnadsklasser ved TG3

Kostnadsklasse	Veiledende størrelsesorden i NOK
Lav kostnad	0 – 100 000
Middels kostnad	100 000 – 300 000
Høy kostnad	Mer enn 300 000

Kostnadsklassene er **sjablonmessige og veiledende**, og angir kun overordnet størrelsesorden.

De er **ikke pristilbud, ikke bindende og ikke knyttet til valgt løsning**. Endelig kostnad må avklares gjennom nærmere undersøkelser og tilbud fra fagperson.

EIENDOMSDATA:

Matrikkeldata:	Gnr:158, Bnr: 624
Hjemmelshaver:	Karina Nørbech og Ken Robert Mogstad Haltvik
Seksjonsnummer:	
Festenummer:	
Andelsnummer:	
Byggeår:	1951
Tomt:	m ²
Kommune:	Bergen

BEFARINGEN:

Oppdragsgiver:	
Befaringsdato:	24.04.2026
Fuktmåler benyttet:	MMS3
Vann:	OFFENTLIG
Avløp:	OFFENTLIG
Adkomst:	OFFENTLIG

OM TOMTEN:

Tomten er opparbeidet og tilknyttet etablert boligområde med tilhørende infrastruktur. Arealet fremstår som normalt utnyttet for denne typen bebyggelse, med interne gangarealer, adkomstsoner og felles uteoppholdsarealer.

OM BYGGEMETODEN:

Boligen er beliggende i en boligblokk fra 1950-tallet, oppført med bærende konstruksjoner og etasjeskillere i betong. Yttervegger er utført som kombinasjon av betong og bindingsverk, utvendig kledd med plateledning. Takkonstruksjonen er utført som saltak, tekket med takstein. Vinduer består i hovedsak av isolerglass i rammer av tre eller tilsvarende materiale, med utskiftinger foretatt i senere tid. Bygget er oppført etter datidens byggeskikk, og enkelte bygningsdeler må vurderes opp mot alder og forventet gjenværende brukstid. Det gjøres oppmerksom på at vurdering av felles konstruksjoner som yttervegger, tak og fundamenter i hovedsak ligger utenfor denne tilstandsanalysen.

OVERORDNET FAGLIG VURDERING AV EIENDOMMEN:

Ved avhending av eiendommen gjøres det oppmerksom på selgers opplysningsplikt og kjøpers undersøkelses plikt i.h.t. Lov om Avhending. Eventuelle avvik som er funnet og kontrollert på befaringsdagen står nærmere beskrevet under den aktuelle bygningsdelen. Det gjøres oppmerksom på at boligens alder tilsier at det ved ombygning/modernisering/endring kan fremkomme feil og mangler. En må Være klar over at boligen opprinnelig er fra 1950-tallet og at bygningsdeler som ikke er skiftet kan være på slutten av sin levetid. Det er viktig å Påpeke at bygningen anses å være oppført i henhold til de forskrifter og byggemetoder som var gjeldende da boligen ble oppført.

Oppføring av boliger i Norge er underlagt en rekke forskrifter og ulike bygningskrav, på bakgrunn av boligens alder må det derfor Påregnes et avvik i forhold til dagens regelverk og standarder for oppføring av bolig

ANNET:

Annet

Takstobjektet:

2-roms aksjeleilighet.

Tilhørende leiligheten er det ekstern bod i kjeller samt ekstern bod på loft.

Tekniske installasjoner:

Vannledninger:

Innvendige vannledninger med ukjent alder.

Avløpsrør:

Innvendige avløpsrør med ukjent alder.

Varmekilder / oppvarming:

Boligen er oppvarmet med elektriske panelovner samt varmekabler på bad.

Branntekniske forhold:

Det er ikke foretatt kontroll av branntekniske installasjoner utover visuell observasjon. Funksjon på eventuelle røykvarslere og sløkkeutstyr er ikke testet.

Beskrivelse av rom med vanninstallasjoner:

Bad:

Badet fremstår med vesentlige avvik og har nådd slutten av forventet gjenværende brukstid.

Kjøkkenet:

Kjøkkenet fremstår med avvik, lekkasjeprosblematikk og redusert funksjon.

Radon:

Det foreligger ingen opplysninger om utførte radonmålinger. Radonnivå er ikke målt i forbindelse med denne tilstandsanalysen.

Eksterne boder er plassert i kjeller og på loft.

DOKUMENTKONTROLL:**BESKRIVELSE AV INNVENDIGE OVERFLATER (vegger, tak og gulv):**

Vegger: Strie/tapet, malte overflater, fliser,

Tak: takplater, malte overflater.

Gulv: Belegg, fliser, laminat.

Vær oppmerksom på at det som regel vil være div mindre hull i overflater etter bilder/hyller etc, og noe misfarge/skjolder hvor bilder, Hyllere/møblement etc har vært plassert. På gulv vil det som regel være div slitasje, og noe misfarge/riper etc hvor møblement har vært Plassert. Dette er normalt i en fraflyttet bo-enhet, og slike mindre "avvik" er å anse som normalt.

EIERSKIFTERAPPORT™

FORMÅL MED ANALYSEN:

Tilstandsvurderingen er gjennomført for å avdekke eventuelle avvik og mangler ved boligen. Rapporten er utarbeidet i forbindelse med salg av den aktuelle eiendommen. Oppdragsgiver/eier deltok under befaringen med mulighet for å informere om svakheter som bør undersøkes grundigere.

VESENTLIGE ENDRINGER ETTER BYGGEÅR:

2016 Montert balansert ventilasjon.
2015 Oppgradert fasader, bygget innglasset altan og montert nye vinduer.

FELLESKOSTNADER:

AREALER OG ANVENDELSE:**Arealmåling**

Arealmålingene i denne rapporten er utført i samsvar med Norsk Standard NS 3940 slik målereglerne var praktisert i bransjen på måletidspunktet. Arealer oppgis i hele kvadratmeter og gjelder for det tidspunkt rapporten er datert.

MÅLEVERDIG AREAL:

Ved arealmåling regnes ikke åpninger for trapper, heissjakter og lignende som del av etasjens areal. Rom må være fysisk tilgjengelige for å kunne måles. Rom kan være måleverdig etter NS 3940 selv om de ikke tilfredsstiller gjeldende byggeforskrifter eller krav til godkjent bruk.

Måleverdig areal etter NS 3940 er ikke det samme som godkjent oppholdsareal etter plan- og bygningslovgivningen.

AREALBEGREPER:

BRA-i: Internt bruksareal
 BRA-e: Eksternt bruksareal
 BRA-b: Innglasset balkong
 TBA: Terrasse- og balkongareal

Arealer utenfor boenheten (BRA-e):

Arealer som ligger utenfor selve boenheten er kun inkludert som BRA-e basert på opplysninger fra eier om faktisk bruk. Det er ikke kontrollert om disse arealene rettslig tilhører boenheten eller om de er del av fellesareal. Slike arealer kan omdisponeres av borettslag/sameie, noe som kan påvirke boligens tilgjengelige bruksareal.

Fellesareal – rettslig avgrensning:

Ved arealmåling er det NS 3940 som legges til grunn. Standarden har en annen definisjon av fellesareal enn eierseksjonsloven. Dette kan innebære at arealer som er måleverdig etter NS 3940, ikke nødvendigvis følger boenheten rettslig.

Viktig merknad om måleregler:

Eventuelle arealavvik mellom ulike rapporter kan skyldes endringer i måleregler eller ulik standardpraktisering over tid, og er ikke nødvendigvis uttrykk for målefeil.

AREAL BOLIG:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
loft		3,5		
4 etg.	53		15	
kjeller		2,5		
SUM BYGNING	53	6	15	
SUM BRA	74			

AREAL GARASJE/UTHUS:

Etasje:	BRA-i	BRA-e	BRA-b	TBA
SUM BYGNING				
SUM BRA				

BRA-i:

BRA-i (internt bruksareal):
 Gang: 5,8 m²
 Bad: 2,9 m²
 Kjøkken: 9,4 m²
 Stue: 19,7 m²
 Soverom: 13,4 m²
 Sum BRA-i: 51,1 m²

Areal summert sammen rom for rom vil være mindre enn oppgitt total areal, dette skyldes differanse bestående av innervegger, evt. Piper,sjakter og trapper. Ihht måleregler NS 3940 skal innervegger, evt piper, sjakter og trapper regnes med i totalt areal.

BRA-e:

BRA-e (eksternt bruksareal):

Kjellerbod: 2,6 m²

Loftsbod: 3,5 m²

Sum BRA-e: 6,1 m²

MERKNADER OM AREAL:

Arealmålingen er utført med laser og angis i avrundet m2.

MERKNADER OM ANDRE BYGNINGSDELER:**FORUTSETNINGER: (Værforhold, hindringer, etc.):**

Leiligheten var fullt møblert og i bruk, noe som medførte at enkelte overflater, konstruksjonsdeler og installasjoner hadde begrenset tilgjengelighet for visuell kontroll.

Det er ikke utført destruktive inngrep, demontering eller åpning av konstruksjoner. Vurderinger er basert på:

Visuelle observasjoner og målinger der dette var mulig

Opplysninger fra eier/bruker

ANDRE MERKNADER:**TILSTEDE VED BEFARINGEN:**

Karina og Ken Robert

BYGGMESTER:

En BMTF-sertifisert takstmann er en byggmester eller tilsvarende fagperson med dokumentert minimum seks års erfaring fra analyse, reparasjon og oppføring av boliger. Takstmannen kan også være ansatt hos en byggmester eller et tilsvarende foretak. I slike tilfeller utarbeides rapporten under byggmesterens faglige ansvar, mens takstmannen fungerer som en selvstendig fagkyndig ressurs. Dette sikrer at rapporten bygger på riktig kompetanse og følger gjeldende faglige standarder.

INTEGRITET:

UAVHENGIG TAKSTMANN

Denne rapporten er utarbeidet av en uavhengig takstmann uten bindinger til andre aktører i eiendomsbransjen. Takstmannen har verken et ansettelsesforhold til, eller økonomisk interesse i sin oppdragsgivers virksomhet. For nærmere beskrivelse av kravene til takstmannens integritet, se BMTFs etiske retningslinjer på www.BMTF.no

Ansvarlig for rapporten:

Sondre Sandvåg

- 15 års – erfaring innen bygg og takst.
- Utdannet: Tømrer, Byggmester og Fagtekniker.
- Godkjent medlem av Byggmestrenes Takseringsforbund (BMTF).

12/05/2026


Sondre Sandvåg

Sondre Sandvåg

1. Våtrom**1.1 Bad****TG 3** 1.1.1 Overflate vegger og himling

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist fuktskader eller spor etter skadedyr.
- Det er vindu eller dør i våtsonen, som er laget av uegnet materialer.
- Det er ikke ventiler som kan åpnes.

Bad med flislagte vegger, synlige rørføringer og gjennomføringer i vegg. Servant med tilhørende vann- og avløpsinstallasjoner.

Merknader: Alder på badet er ukjent. Det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse, materialvalg eller etablering av tettesjikt.

Det er registrert flere avvik fra referansenivå for våtrom.

Gjennomføringer i vegg er utført uten synlige mansjetter, noe som indikerer manglende eller ikke dokumentert tettesjikt.

Flisarbeider fremstår med mangelfulle og ikke fagmessige avslutninger.

Avløpsinstallasjoner fremstår med uegnede løsninger. Avløp under servant er midlertidig utbedret med tape. Avløpsrør til toalett er ført inn i vegg og fuget rundt, uten dokumentert fagmessig utførelse.

Det er registrert eiring på vannrør, som kan indikere fuktpåvirkning eller begynnende lekkasje. her er også tapet rundt. Servant er krakelert.

Samlet fremstår bygningsdelen som sterkt slitt og med løsninger som avviker fra forventet utførelse.

TG 3 1.1.2 Overflate gulv

- Det er påvist riss og sprekker, se under.
- Det er påvist sprekker i fuger, se under.
- Det er ikke påvist bom (hulrom) under fliser.
- Det er ikke påvist spor etter råteskade, muggvekst eller skadedyr.
- Det er påvist tilfredsstillende fall til sluket.
- Terskel er vurdert som ikke tilfredsstillende. Se under.
- Det er ikke påvist tilfredsstillende høydeforskjell fra toppen av sluket til toppen av membranen ved dørterskelen. Se under.
- Det er påvist flekker eller andre skader. Se under.

Gulv med flislagte overflater og sluk. Synlige rørgjennomføringer i gulv.

Merknader: Badet fremstår som eldre, og alder er ukjent. Basert på observert tilstand vurderes bygningsdelen å være nær eller ha overskredet forventet gjenværende brukstid.

Det er registrert sprekker i fuger og avskalling på fliser. Det er flere gjennomføringer i gulv som ikke er utført eller tettet iht. fagmessig utførelse.

Det er målt fall mot sluk som vurderes som tilfredsstillende. Terskel ved dør er ikke tilfredsstillende, og det er ikke tilstrekkelig høydeforskjell mellom topp sluk og topp ferdig gulv ved dørterskel, slik at lekkasjevann ikke i tilstrekkelig grad sikres tilbakeholdt i våtrommet.

Membran/tettesjikt lar seg ikke verifisere.

Det er ikke registrert bom (hulrom) under fliser eller synlige tegn til råteskade, muggvekst eller skadedyr.

TG 3 1.1.3 Membran, tettesjiktet og sluk

Det er påvist avvik i forhold til sluk, rørgjennomføringer, mansjetter eller klemring. Se under.
 Det er muligheter for å rengjøre sluk.
 Det er påvist tegn på feil utførelse, feil materialvalg, skadelig fukt eller utettheter. Se under.
 Arbeidet vurderes ikke som fagmessig utført.
 Det er ikke boret hull i tilstøtende rom eller fra undersiden. Se under.
 Det er ikke fuktkontrollert med egnet fuktmåleverktøy. Se under.

Gulv med sluk og flislagte overflater. Membran/tettesjikt er ikke synlig og lar seg ikke verifisere uten destruktive inngrep.

Merknader: Det er ikke gjennomført hulltaking i vegger eller gulv, da konstruksjonen ikke er egnet for destruktive inngrep. Membran/tettesjikt lar seg derfor ikke verifisere.

Badets alder er ukjent, og det foreligger ikke dokumentasjon på utførelse eller oppbygging av våtrommet.

Sluk fremstår som eldre med synlig slitasje og rustdannelser. Utførelse rundt sluk og gjennomføringer fremstår ikke fagmessig. Det er registrert flere gjennomføringer i gulv uten tilfredsstillende tetting.

Det er observert midlertidige løsninger på rørføringer, herunder bruk av tape. Servant er krakelert.

Samlet fremstår våtrommet med flere avvik fra referansenivå og med løsninger som ikke er fagmessig utført.

2. Kjøkken

TG 3 2.1 Kjøkken

Vanninstallasjonen er fra ukjent

Det er påvist knirk, skader eller fuktskjolder på gulvet. Se under.

Det er påvist fukt ved kjøleskap, vaskemaskin, varmtvansbereder eller andre vanninstallasjoner. Se under.

Det er ikke påvist avvik i forhold til trykk i vannkran.

Det er ikke påvist avvik i forhold til avrenning fra avløp.

Det er ikke påvist symptomer på fukt og råte i nabokonstruksjoner.

Kjøkkeninnredning med heltre fronter og laminat benkeplate. Utstyrt med dobbel servant, kjøkkenavtrekk, frittstående kjøleskap og fryseskap, oppvaskmaskin, vaskemaskin og komfyr.

Merknader: Kjøkkenet fremstår som eldre med tydelig slitasje og avvik fra referansenivå.

Det ble registrert lekkasje fra opplegg til vaskemaskin under befarings. Eier opplyser i etterkant av befarings at forholdet skyldtes manglende pakning på innløpsslange til vaskemaskin, og at dette er utbedret. Forholdet er ikke kontrollert av takstmann etter utbedring.

Oppvaskmaskin er opplyst å være ny og installert av leverandør.

Avløpsforbindelser under servant er fuget/tettet, noe som ikke anses som fagmessig utførelse.

Benkeplate har betydelige oppsvulminger og avskallinger som følge av fuktpåvirkning. Kjøkkenfronter er overmalt og har gjennomgående sår, hakk og slitasje.

Elektrisk tilkobling til komfyr er tapet. Rørføringer for vann og avløp passerer i dette området og ligger i nærhet til elektrisk installasjon. Det ble observert lekkasje i dette området under befarings.

Samlet fremstår kjøkkeninnredning og installasjoner med flere ikke fagmessige løsninger.

3. Andre Rom

Ingen 3.1 Andre rom

Bygningsdelen eksisterer ikke.

Merknader:**4. Vinduer og ytterdører****TG 2** 4.1 Vinduer og ytterdører

Det er ikke påvist punkterte glass.

Det er påvist avvik ved beslag, vannbord, omramming, karm eller ytre tetting, se under.

Dører og vinduer vurderes som sikre mot vanninntrengning i konstruksjonen.

Boligen har vinduer med isolerglass og terrassedør fra 2015. Leilighetsdør er av eldre dato.

Merknader: Utvendig belistning rundt vinduer og dører i vinterhage er avsluttet med karmklister og tilsvarende løsninger. Utførelsen avviker fra fagmessig utførelse, da det normalt skal benyttes beslag og vannavvisende detaljer for å sikre tilstrekkelig tetting og levetid.

Eier opplyser i etterkant av befaring at vinduer og terrassedør mot innglasset balkong ble montert av Åsane Byggforretning i forbindelse med fasade- og balkongrehabilitering utført i regi av borettslag/sameie, med oppfølging fra Vestbo.

5. Balkonger, verandaer og lignende**TG 1** 5.1 Balkonger, verandaer og lignende

Konstruksjonen vurderes som forsvarlig festet.

Det er ikke påvist svekkelser i forankring eller understøtting.

Det er ikke påvist skader, slik som avskalling, deformasjoner, riss, sprekker, råteskader og/eller rust på overflater.

Vannavrenning vurderes som tilstrekkelig.

Oppkant mot vegg og dør vurderes som tilstrekkelig.

Det er ikke påvist nevneverdige skader i tettesjiktet.

Innglasset balkong er ikke isolert og er ikke å anse som en del av boligens oppvarmede bruksareal. Klimaskillet går fortsatt i opprinnelig yttervegg der vinduene er plassert. Balkongen er dermed å betrakte som en utvendig konstruksjon, og yttervegg med vinduer fungerer fortsatt som fasade.

Merknader: Innglassingen endrer ikke bygningsdelens funksjon som utvendig areal. Konstruksjonen er fortsatt eksponert for utvendige klimabelastninger, og bruk må tilpasses dette.

6. VVS**TG 3** 6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Innvendige vann og avløpsrør er fra ukjent

Hovedstoppekranen er lokalisert og funksjonstestet.

Materiale, sammenkoblingspunkter, kondensisolasjon og termisk isolasjon vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Vannrør: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Materiale og sammenkoblingspunkter vurderes som ikke tilfredsstillende. Se under.

Avløpskapasiteten vurderes som tilfredsstillende.

Lukt fra avløpssystemet vurderes som tilfredsstillende.

Materialet vurderes som utgått på dato.

Avløp: Anlegget er skjult og uten dokumentasjon, og det må regnes som utgått på dato.

Det er ingen WC med innebygget sisterner.

Innvendige vann- og avløpsrør i boligen. Stoppekraner er plassert på bad og kjøkken.

Merknader: Alder på vann- og avløpsrør er ukjent, men vurderes å være fra byggeår. Forventet gjenværende brukstid anses som utløpt.

Stoppekraner på bad og kjøkken er testet ved befarings.

Det er registrert korrosjon på kobberør. Videre er det observert flere ikke fagmessige løsninger, herunder tapede og fugeete overganger på rørinstallasjoner.

Det ble registrert mindre lekkasje fra opplegg til vaskemaskin på kjøkken under befarings. Eier opplyser i etterkant av befarings at lekkasjen er utbedret ved utskifting av innløpsslange med korrekt pakning. Forholdet er ikke kontrollert av takstmann etter utbedring.

TG 2 6.2 Varmtvannsbereder

Varmtvannsbereder er fra 2004

Det er ikke påvist avdrypp og fukt skjolder ved bereder.

Berederens plassering er tilfredsstillende.

Berederen er ikke lekkasjesikret.

Varmtvannsbereder plassert på bad. Bereder med volum ca. 115 liter.

Merknader: Varmtvannsbereder er produsert i 2004, og har dermed passert forventet gjenværende brukstid. Bereder er plassert i rom med sluk, og lekkasjevann vil ledes ut på gulv og videre til sluk.

Det er ikke registrert separat oppsamlingskar eller annen dedikert lekkasjesikring utover plassering i våtrom.

TG 1 6.3 Ventilasjon

Ventilasjonsanlegget var nytt i 2016

Boligen har ikke naturlig ventilasjon.

Boligen har ikke mekanisk ventilasjon.

Boligen har balansert ventilasjon.

Det er ikke påvist fukt og mugg i filtre.

Tilluft, avtrekk og luftutveksling vurderes som tilfredsstillende.

Boligen er utstyrt med balansert ventilasjonsanlegg installert i 2016.

Merknader: Ventilasjonsanlegget fremstår som relativt moderne sett opp mot byggeår og øvrig teknisk standard i boligen.

Det er ikke foretatt funksjonstest av anlegget utover normal visuell kontroll.

7. Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

7.1 Elektrisk anlegg og samsvarserklæring

EIERSKIFTERAPPORT™

Når det gjelder resultater fra det lokale el-tilsynet: Se eventuelt eiers egenerklæringsskjema.

Det lokale el-tilsynet gjennomførte tilsyn sist i ukjent

Det var tilsyn på anlegget for mer enn fem år siden.

Det elektriske anlegget ble installert i ukjent

Det elektriske anlegget ble totalrehabilitert i ukjent

I følge eier/oppdragsgiver har det ikke vært brann, branntilløp eller varmgang i anlegget. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver løses ikke sikringene ut ofte. Se eventuelt egenerklæringsskjema fra selger.

I følge eier/oppdragsgiver finnes det kursfortegnelse.

I følge eier/oppdragsgiver er antallet sikringer i samsvar med kursfortegnelse.

Det er ikke påvist at plugg på varmtvannsbereder er brunsvidd.

Det er tegn på termiske skader på kabler, brytere, downlights, stikkontakter eller elektrisk utstyr, se under.

Kabler er tilstrekkelig festet.

Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap er tette.

Det er ikke fremlagt samsvarserklæring.

Elektrisk anlegg i fellesgang. Sikringsskap med kursfortegnelse.

Merknader: Det foreligger ikke opplysninger om når det lokale el-tilsynet sist har gjennomført kontroll. Resultat av eventuelle tidligere tilsyn er ukjent.

Alder på det elektriske anlegget er ukjent, men det vurderes å være fra byggeår med eventuelle senere endringer. Det foreligger ikke dokumentasjon på rehabilitering eller utført arbeid, og samsvarserklæring er ikke fremvist.

Det er i ettertid fremlagt samsvarserklæring for det arbeidet som ble utført i 2016. (Strøm til ventilasjon og stikkontakt til balkong).

Det er ikke opplyst om brann, branntilløp eller gjentatte utkoblinger av sikringer.

Det er registrert tegn på termiske skader på enkelte komponenter i anlegget. Kursfortegnelse foreligger og antall sikringer samsvarer med denne.

Takstmannens vurdering av risiko og konsekvens:

Manglende dokumentasjon på anlegget, kombinert med ukjent alder og registrerte tegn på termiske påvirkninger, medfører usikkerhet knyttet til anleggets tilstand og sikkerhet.

Eldre elektriske anlegg kan ha redusert kapasitet og være dårlig tilpasset dagens bruk. Påviste symptomer kan indikere belastning eller feil i anlegget.

Det anbefales derfor nærmere kontroll av fagkyndig for å avdekke eventuelle avvik som ikke er synlige ved en visuell gjennomgang.

Tiltak:

Det anbefales kontroll av elektrisk anlegg utført av registrert elektroinstallatør.

Vær oppmerksom på:

Egenerklæringsskjema er levert i forbindelse med oppdraget.
 Det er fremlagt godkjente tegninger av boligen.
 Det foreligger oppdaterte godkjente byggetegninger som samsvarer med boligen.
 Det er ingen avvik i forhold til rømming og romhøyde, ut ifra gjeldende forskrifter for da boligen/rommene ble byggemeldt.

Tilleggsopplysninger:

Alle boliger skal ha brannalarmanlegg eller røykvarslere. Minimumskravet er at man har minst én røykvarsler i hver etasje i boligen.

Alle boliger skal ha sløkkeutstyr som husbrannslange, eller brannslukningsapparat. Brannslukningsapparatet må være på minst 6 kg (effektivitetsklasse på minst 21 A for skumapparat). Ved bruk av brannslange skal brannslangen være tilkoblet fast vannforsyning, det anbefales kuleventil (type kran).

Tilstandsrapporten har en gyldighet på 12 mnd. Fra rapportdato. Skulle det oppstå skader, endringer eller annet av betydning ved boligen, oppfordres eier/selger til å informere om forholdene og oppdatere tilstandsrapporten.

Takstmannens vurdering ved TG2:

4.1 Vinduer og ytterdører

Utførelsen vurderes som ikke fagmessig og kan medføre økt risiko for fuktinntrengning over tid.

Det opplyses imidlertid at konstruksjonen er plassert i et område med begrenset værbelastning, og det er ikke registrert tegn til fuktskader ved befaring. Risikoen vurderes derfor som moderat under dagens forhold, men kan øke ved endrede klimatiske påvirkninger.

Tiltak:

Det anbefales å etablere fagmessige avslutninger med beslag og korrekt detaljering for å redusere fremtidig risiko.

6.2 Varmtvannsbereider

Alder på varmtvannsbereider medfører økt risiko for svikt og lekkasje.

Selv om plassering i våtrom med sluk gir en viss sikkerhet ved lekkasje, kan lekkasjevann likevel medføre skade på overflater og tilstøtende bygningsdeler, særlig sett i sammenheng med øvrige avvik i våtrommet.

Tiltak:

Utskifting av varmtvannsbereider anbefales på grunn av alder og redusert forventet gjenværende brukstid.

Takstmannens vurdering ved TG3:

1.1.1 Bad Overflate vegger og himling

Manglende dokumentasjon og utførelse som avviker fra referansenivå medfører usikkerhet knyttet til tettesjiktets funksjon.

Manglende mansjetter og ikke fagmessige gjennomføringer innebærer høy risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen, med fare for skjulte skader i tilstøtende bygningsdeler.

Midlertidige løsninger på avløp øker sannsynligheten for lekkasje og følgeskader.

Basert på observerte symptomer, manglende dokumentasjon og generelt slitasjenivå, vurderes badet å ha utløpt forventet gjenværende brukstid.

Bygningsdelen vurderes å ikke oppfylle sin tiltenkte funksjon over tid uten omfattende tiltak.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.2 Bad Overflate gulv

Registrerte avvik viser svikt i utførelse og detaljløsninger i våtrommets gulvkonstruksjon. Manglende fagmessig utførelse rundt gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen.

Manglende tilfredsstillende terskel og høydeforskjell mot sluk innebærer at lekkasjevann ikke ledes eller holdes tilbake som forutsatt, noe som øker risiko for vannskader i tilstøtende bygningsdeler.

Manglende dokumentasjon og ukjent tilstand på membran gir ytterligere usikkerhet knyttet til våtrommets funksjon.

Samlet vurderes forholdene å medføre høy risiko for skadeutvikling over tid.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å oppnå fagmessig utførelse og bringe bygningsdelen opp mot referansenivå.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

1.1.3 Bad Membran, tettesjiktet og sluk

Manglende verifisering av membran, kombinert med ukjent alder, ikke fagmessig utførelse og synlig slitasje, medfører høy usikkerhet knyttet til våtrommets tetthet.

Mangelfull utførelse rundt sluk og gjennomføringer gir økt risiko for fuktinntrengning i konstruksjonen og påfølgende skjulte skader.

Slukets tilstand og manglende dokumentert tilslutning til tettesjikt innebærer ytterligere risiko for lekkasje til underliggende og tilstøtende bygningsdeler.

Basert på samlet tilstand vurderes våtrommet å ha utløpt forventet gjenværende brukstid.

Tiltak:

Full rehabilitering av våtrommet må påregnes for å etablere dokumentert og fagmessig utført tettesjikt med korrekt tilslutning til sluk.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

2.1 Kjøkken Kjøkken

Ikke fagmessige løsninger på vann- og avløpssystemet, medfører økt risiko for fuktskader.

Nærføring mellom vannførende installasjoner og elektriske komponenter vurderes som uheldig og gir økt skadepotensial.

Fuktpåvirket benkeplate og generelt slitasjenivå medfører redusert funksjon. Basert på alder og tilstand vurderes kjøkkenet å være nær slutten av forventet gjenværende brukstid.

Tiltak:

Installasjoner utføres fagmessig. Det anbefales oppgradering eller utskifting av kjøkkeninnredning for å oppnå tilfredsstillende funksjon og standard.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

6.1 WC og innvendige vann- og avløpsrør

Alder på rørinstallasjoner kombinert med korrosjon og ikke fagmessige løsninger medfører høy risiko for lekkasjer og vannskader.

Midlertidige løsninger som tape og fuging gir ikke tilstrekkelig sikkerhet mot videre skadeutvikling.

Vann- og avløpssystemet vurderes å ha redusert funksjon og å ikke oppfylle referansenivå.

Tiltak:

Det anbefales utskifting av vann- og avløpsrør samt etablering av fagmessige installasjoner.

Utbedringskostnaden vurderes som lav, jf. rapportens sjablonmessige kostnadsklasser.

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
EMERA Bergen	
Oppdragsnr.	
03260081	
Selger 1 navn	Selger 2 navn
Ken Robert Mogstad Haltvik	Karina Nørbech
Gateadresse	
Olav Rustis gate 7	
Poststed	Postnr
BERGEN	5057
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2012
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	13
Antall måneder	11
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringsselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringsselskap	
Polise/avtalnr.	

Spørsmål for alle typer eiendommer

Initialer selger: KRMH, KN

1

Document reference: 03260081

1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppkader?

Nei Ja

Beskrivelse

Bad og kjøkken: Liten lekkasje fra rør-pakning under vaskene. Tettet på egen hånd, og har vært tørt i flere år.
Kjøkken: Drypp fra pakning på rør som fører vann inn i vaskemaskin.

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Arbeid i 2019: Toalett ble byttet. Kraner ble skiftet i den forbindelse. Ny pakning for tilkobling til avløp.

Arbeid utført av

FLOW Bjørgvin TEC AS

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar

Ja, av faglært og ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Nesten helt tett avløp på kjøkkenet i november 2022. Problemet lå utenfor leiligheten, og ble derfor sameiets ansvar og kostnad for utbedring. Egeninnsats ufaglært: Bytte av kran på kjøkkenvask. 2025: Ny oppvaskmaskin installert av representanter fra Elkjøp.

Arbeid utført av

Via borettslag

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse

Januar 2013: liten utetthet i tak på stue. Firma var på befaring. Etter fasaden ble rehabilitert har vi ikke opplevd noe.

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Små (overfladiske) sprekker i taket på stuen etter fasadearbeid. Utbedret/sparklet.

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Svertesopp i hjørnet på taket i stuen i 2014. Ble utbedret av eiendomsservice i 2015. Ingen problem siden. Noen merker som kan være svertesopp nederst på enkelte rullegardiner på balkongen. Noen merker / grønske på gulv i ene hjørnet av balkongen. Har observert edderkopp på balkong.

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

Beskrivelse

Har observert to stk. i 2020, og to stk. i 2023. Ble satt ut feller, men ingen påvist skjeggkre i fellene. Sanering av Anticimex i januar 2024. Ingen skjeggkre observert etter dette.

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bergen luftteknikk AS i 2016: Nytt, balansert ventilasjonsanlegg. Martin Prestegård AS i 2016: Flyttet lampepunkt i gang, framlegg og montering av utelys og stikkontakt på balkong (har kopi av samsvarserklæring på dette). Sfty Sense: Installasjon av kollektiv smart sikkerhetsløsning (røykvarsler mm.). Annet firma: Nytt svarapparat i leilighet tilkoblet ringetablå/porttelefon ved byggets inngangsdør, samt ny ringeknapp ved leilighetsdør.

Arbeid utført av

Flere firma, via borettslag

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfy, ventilasjon)?

Nei Ja

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av faglært

Beskrivelse

Bergen Luftteknikk AS i 2016: Nytt, balansert ventilasjonsanlegg, innkassing av kanaler, Martin Prestegård AS i 2016: flyttet lampepunkt i gang, framlegg og montering av utelys og stikkontakt på balkong (har kopi av samsvarserklæring på dette). Sfty Sense: Installasjon av kollektiv smart sikkerhetsløsning. Ukjent firma: Nytt svarapparat i leilighet tilkoblet ringetablå ved byggets inngangsdør, samt ny ringeknapp ved leilighetsdør.

Arbeid utført av

Flere firma, via Borettslaget

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattes?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Via borettslag: Fiber montert april 2026. Avtale med Telia om TV og bredbånd. Privat avtale om Norgespris på strøm.

Spørsmål for bolig i sameie/borettslag/boligsjeselskap:

Initialer selger: KRMH, KN

3

Document reference: 03260081

25 Kjenner du til om sameiet/laget/selskapet er involvert i tvister av noe slag?

Nei Ja

26 Kjenner du til vedtak/forslag til vedtak om forhold vedr. eiendommen som kan medføre økte felleskostnader/økt fellesgjeld?

Nei Ja

27 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger) som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse

Svertesopp på rullegardiner på balkong.

28 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i sameiet/laget/selskapet (fellesareal eller i andre boliger)?

Nei Ja

Beskrivelse

To leiligheter fikk påvist skjeggkre i 2023/2024.

Tilleggskommentar

Liten knekk i kjøkkenviften, men den fungerer. Taklampene har vi koblet på selv. Oppvaskmaskinen er ny. Godt brukte hvitevarer ellers. Vannstrømmen i dusjen har en tendens til å 'hakke' de første sekundene etter åpning. Ved gjenåpning rett etter bruk kan temperaturen også svinge kortvarig før den stabiliserer seg.

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringspremie er honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Ken Robert Haltvik	0e4b6c3404596182188c0 fb2ab6253c471dcc25e	30.04.2026 09:39:13 UTC	Signer authenticated by One time code

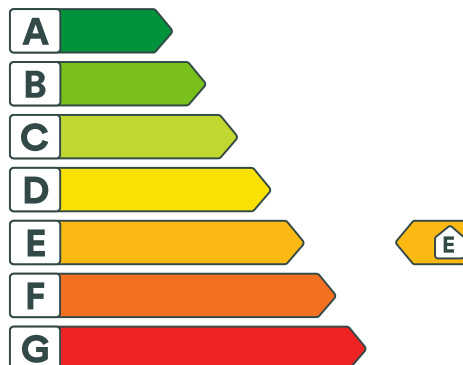
NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Karina Nørbech	46e666e97f9665fa88601 719bcbf90ff9a371fd8	30.04.2026 09:38:29 UTC	Signer authenticated by One time code

Document reference: 03260081

- This is a PDF document digitally signed by IN Groupe's E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to IN Groupe by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://doc.ingroupe.com/developer>



Adresse Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN	
Dato for energimerking 28.04.2026	Merkenummer Energiattest-2026-287890
Bygningskategori Boligblokker	Bygningsnummer 139747054
Gårdsnummer 158	Bruksnummer 624
Seksjonsnummer —	Bruksenhetsnummer H0404



Energikarakteren

Energikarakteren angir hvor energieffektiv boligen er, inkludert oppvarmingsanlegget. Energikarakteren er beregnet ut fra den typiske energibruken for boligtypen. Beregningene er gjort ut fra normal bruk ved et gjennomsnittlig klima. Det er boligens energimessige standard og ikke bruken som bestemmer energikarakteren. Boligdata i denne attesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen.



Boliginformasjon

Byggeår 1951	Bygningstype Leilighet
Bruksareal 74,0 m²	Oppvarmet bruksareal 53,0 m²
Oppvarmet etasje 1	Bygningsmateriale Betong
Oppvarming Elektrisitet	
Ventilasjon Balansert ventilasjon	



Energi

Beregnet vektet levert energi i normert klima er et nøkkeltall for å vurdere en bygnings energieffektivitet, der ulike energibærere (strøm, fjernvarme, varmpumpe) vektet ulikt.

Beregnet vektet levert energi i normert klima

Pr. KVM pr. år
231,49 kWh/m²

Beregnet levert energi i lokalt klima

Pr. KVM pr. år
223,45 kWh/m²

Totalt levert pr. år
11 843 kWh



Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN



Detaljering

Bygningstype Nei	Vegger Nei
Vindu Nei	Gulv Nei
Takkonstruksjon Nei	Ytterdører Nei
Energibruk Nei	Lekkasjetall Nei
Solceller Nei	



Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN



Tiltak

Brukertiltak

Tiltak 1: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 2: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. Lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 3: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Tiltak 4: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet. Kjøøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 5: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad. Skift pakning på dryppende kraner. Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 6: Redusér innnetemperaturen

Ha en moderat innnetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Monter tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 7: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 8: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 9: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 10: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak utendørs

Tiltak 11: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur- og fuktføler i luften. Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 13: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Tiltak 14: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 15: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 16: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørbord kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak 17: Termografering og tetthetsprøving

Bygnings lufttetthet kan måles ved hjelp av metode for tetthetsmåling av hele eller deler av bygget. Termografering kan også benyttes for å kartlegge varmetap og lekkasjepunkter. Metodene krever spesialutstyr og spesialkompetanse og må utføres av fagfolk.

Tiltak 18: Tetting av luftlekkasjer

Det kan være utettheter i tilslutning mellom bygningsdeler, rundt vinduer/dører og ved gjennomføringer som bør tettes. Aktuelle tettematerialer er f.eks. bunnfyllingslist med fugemasse, fugeskum eller strimler av vindspærre. Utettheter ved tilslutninger mellom bygningsdeler kan være kompliserte å tette, og må ofte utføres i sammenheng med etterisoleringstiltak.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 19: Utføre service på ventilasjonsanlegg

Balanserte ventilasjonsanlegg bør kontrolleres jevnlig for å sikre at de fungerer som de skal. Filtere bør skiftes jevnlig.

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 20: Tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For gulvvarme eller takvarme med styringsenhet m/termostat kan det vurderes utskiftning til ny styringsenhet med kombinert termostat- og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet. Merk at flere vanlige typer termostater også har mulighet for tidsstyring i form av aktivering av programfunksjonsknapp bak deksel, se medfølgende bruksanvisning.

Tiltak 21: Tidsstyring av panelovner

Elektriske varmeovner er utstyrt med termostat men har ikke automatikk for tidsstyring / nattsenkning av temperaturen. Dersom ovnene er meget gamle kan det vurderes en utskiftning til nye ovner med termostat- og tidsstyring, eller det ettermonteres spareplugg eller automatikk for tidsstyring på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 22: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Om grunnlaget for energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031.

<https://www.enova.no/energimerking>

Spørsmål om energiattesten

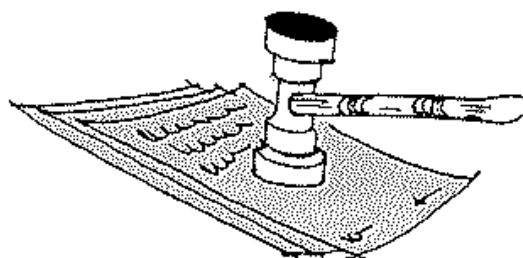
Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova Svarer.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

<https://www.enova.no>



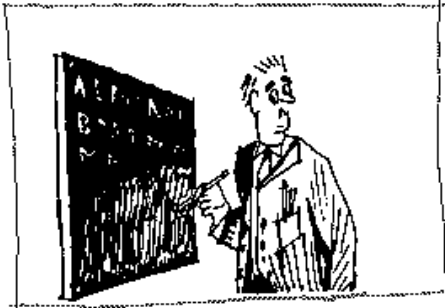
HUSORDENSREGLER FOR STRANDEN BOLIGLAG AS



Husordensreglene inneholder bestemmelser om bruk av bolig og fellesarealer, og har til hensikt å fremme miljø og trivsel i boliglaget.

Aksjonæren er ansvarlig for at ordensreglene blir overholdt av husstanden og andre som gies adgang til boligen.

Bestemmelsene i husordensreglene er en del av borettsforholdet.



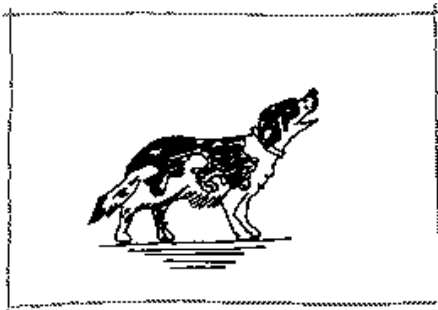
1. Alminnelige ordensregler

Bruk boligen slik at andre ikke sjeneres. Balkonger, vindu eller trapper skal ikke brukes til lufting eller risting av tøy eller sengeklær. Dører til inngang, loft og kjeller skal være låst.

Det er kun tillatt å bruke elektrisk grill utpå innglassede balkonger samt på hjørne altaner.

2. Boligen og boområdet

Uro i boligen og boområdet skal unngåes fra kl. 23.00 - 06.00. Nyttårsaften og 17. mai er unntatt og ro på disse dager er kl. 01.00. Musikkøvelser, banking og boring kan bare skje i tidsrommet kl. 08.00- 20.00 på hverdager. Ved sammenkomster eller andre aktiviteter som kan gi støy utover fastsatte tider, skal info gis på infotavlen og i heisen, slik at beboere blir varslet.

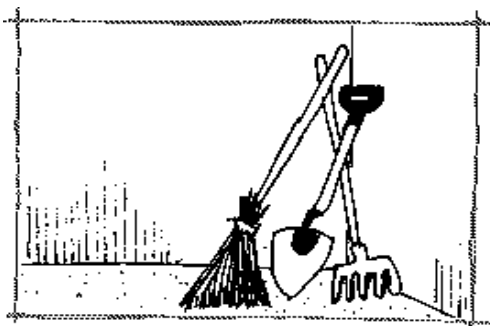


3. Regler for husdyrhold

Det er ikke tillatt å anskaffe hund eller katt.

4. Boss

I bosshus må det opprettholdes god orden, boss må pakkes forsvarlig. Boliglagets boss containere skal kun benyttes til vanlig husholdningsavfall. Annet boss må beboerne selv besørge til godkjent bossmottak. Papp må brettes sammen.

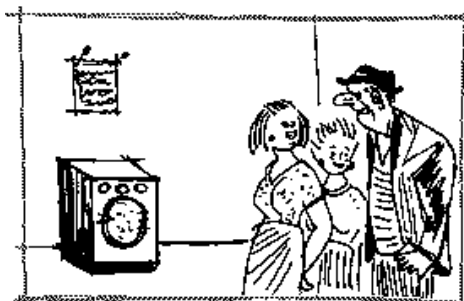


5. Renhold

Det er beboernes ansvar å holde kjellerboder og vindu i kjeller, trapperom og trapperomsvindu rene. Beboerne vasker etter tur trapper og ganger hver uke, etter turnusliste oppsatt av styret i laget. Styret kan bestemme andre vaskeordninger..

6. Vaskerier og tørkeplasser

Det vil bli slått opp regler for bruk av fellesvaskeriet. Instruks for vasketider og bruk av maskinene må følges nøye.



7. Bad, wc og ledninger

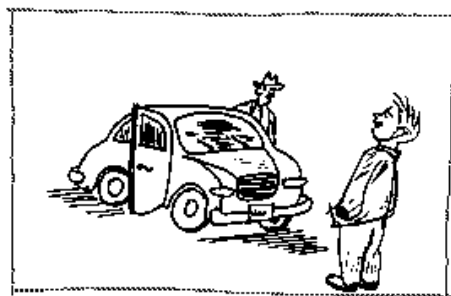
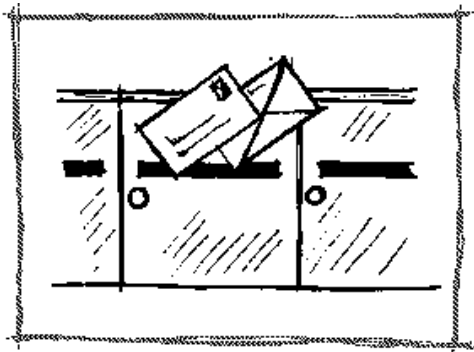
Alle rom - også kjellere - må holdes såpass



oppvarmet at vannet i ledningene ikke fryser. Det må ikke kastes uvedkommende ting i klosettet, og det må bare brukes toalett-papir.

8. Bilplasser og parkering

Parkering av biler og ferdsel med bil i boområdet, skal bare skje på forsvarlig måte i h.h.t.skilt og veimerkinger.



9. Meldinger og henvendelser

Meldinger fra borettslagets styre eller VESTBO til aksjonærene ved rundskriv eller oppslag, skal gjelde på samme vis som husordensreglene. Henvendelser til styret i boliglaget vedrørende husordensreglene skal skje skriftlig.

10. Plikter/ ansvar

Det vises forøvrig til vedtektene som inneholder bestemmelser om plikter og ansvar, og det vises særlig til bestemmelsene om innbetaling av felleskostnader og indre vedlikehold av boligen. Bruksoverlating (fremleie) må ikke skje uten samtykke/godkjenning fra styret i boliglaget.



11. Andre Bestemmelser

Ventilatorer skal ikke tilkobles de gamle luftkanalene.



12. Bruk av innglasset balkong

Den nye balkongen er å anse som et uterom og må brukes deretter. Dette er en åpenbalkong som kan lukkes med de utfordring det kan ha med tanke på møblering etc. Alt som settes ut på balkongen må tåle et fuktig miljø som tåler å bli utsatt for vann/vannsøl. Dette gjelder også elektrisk utstyr.

Med nye balkonger er det alltid ønske om å henge opp ting enten på vegg eller tak. Balkongens konstruksjon består av betong, stål, aluminiumsprofiler og skillevegg type kompaktvegg med isolasjon med stålplate på begge sider. Dette er konstruksjoner som det ikke tillates å bore i. Dette gjelder både for innside og utside av balkongen.

Andre forhold som det er viktig å ha med seg ved bruk av balkonger:

1. Skal man ha blomster på balkongen så kan de plantes i urner/blomsterkasser som plasseres på gulv, det er ikke tillat med blomsterkasser som henges på balkongens innside eller utside gjelder også innvendig fasade.
2. Det er ikke tillat å legge folie på glassene for å dempe innsyn, dette har med godkjenning fra myndighetene å gjøre.
3. Rømningsdør i skillevegg samt luke i gulv må være tilgjengelig for rømning, må ikke tildekkes.
4. Bruk av åpen ild "gjelder også for kullgrill" på balkongen er knyttet til stor risiko for brann og må ikke forekomme. Kun elektrisk grill er tillatt.

Styret viser for øvrig til utlevert bruksanvisning fra Balco.

Innglassede balkonger regnes ikke som et bo areal og må ikke møbleres eller anvendes til det formål. Fyll ikke opp balkongen med alt mulig men la den være et utstillingsvindu til det beste for dere og boliglaget.

13. Korttidsutleie (Airbnb mfl.)

- 1- Lov å leie ut i 30 døgn i året, etter borettslagsloven. Du må selv bo i boligen, men trenger ikke å være til stede under utleieperioden.
- 2- Oppsett av nøkkel boks for slikt er ikke tillatt.
- 3- Kan ikke ha med seg dyr under slikt opphold.
- 4- De som leier må følge boliglagets ordinære husordensregler og at utleier plikter å gjøre leietaker kjent med aktuelle bestemmelser.
- 5- Eventuell skade som påføres fellesarealet i fbm. slik utleie er utleiers ansvar.

Vedtekter

for

Stranden boliglag A/S, org nr . 933 070 573

vedtatt på konstituerende generalforsamling den 24. februar 1950, endret på generalforsamling 15. mai 1990, 7. april 1999, 21. juni 2000, 13. juni 2019, 11. juni 2020, sist endret den 2. mai 2022

1. Innledende bestemmelser

1-1 Formål

Stranden boliglag A/S er et boligaksjeselskap som har til formål å skaffe aksjeeierne bruksrett til egen bolig i selskapets eiendom (boret) og å drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

1-2 Forretningskontor, forretningsførsel og tilknytningsforhold

(1) Selskapet ligger i Bergen kommune og har forretningskontor i Bergen kommune.

(2) Boligaksjeselskapet er tilknyttet Vestlandske Boligbyggelag som er forretningsfører.

2. Aksjekapital og aksjeeier

2-1 Aksjer og aksjeeiere

(1) Selskapets aksjekapital er på kr 100.602,- fordelt på 5589 aksjer á kr 18,- fullt innbetalt og lydende på navn.

(2) Som aksjonærer kan bare godkjennes Vestlandske Boligbyggelag og dets medlemmer, som har innbetalt eller overtatt det innskudd som måtte være fastsatt for den leilighet vedkommende har tegnet seg for.

Aksjene er innført i selskapets elektroniske aksjeeierbok som føres av forretningsfører. Gjeldsbeviset for det innbetalte innskuddet deponeres hos styret/forretningsfører.

(3) Uansett kan staten, en fylkeskommune eller en kommune til sammen eie inntil ti prosent av boligene i selskapet i samsvar med borettslagslovens § 4-2 (1). Det samme gjelder selskap som har til formål å skaffe boliger og som blir ledet og kontrollert av stat, fylkeskommune eller kommune, stiftelse som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune og selskap, stiftelse eller andre som har inngått samarbeidsavtale med stat, fylkeskommune eller kommune om å skaffe boliger til vanskeligstilte.

(4) Aksjeeierne skal få utlevert et eksemplar av selskapets vedtekter.

2-2 Sameie i aksjer

(1) Bare personer som bor eller skal bo i boligen kan bli sameier i aksjer.

(2) Dersom flere eier aksje(r) sammen, skal det regnes som bruksoverlating hvis en eller flere av sameierne ikke bor i boligen, jf vedtektenes punkt 4-2.

2-3 Overføring av aksjer og godkjenning av ny aksjeeier

(1) En aksjeeier har rett til å overdra sin(e) aksje(r), men erververen må godkjennes av selskapet for at ervervet skal bli gyldig overfor selskapet.

(2) Selskapet kan nekte godkjenning når det er saklig grunn til det og skal nekte godkjenning dersom ervervet vil være i strid med punkt 2 i vedtektene. Samtykke kan bare nektes når det foreligger saklig grunn for det. Samtykke kan ikke nektes ved eierskifte ved arv eller på annen måte når erververen er den tidligere eiers personlige nærstående eller slektninger i rett opp- eller nedstigende linje.

(3) Nekter selskapet å godkjenne erververen som aksjeeier, må melding om dette komme fram til erververen senest 20 dager etter at søknaden om godkjenning kom fram til selskapet. I motsatt fall skal godkjenning regnes som gitt.

(4) Erververen har ikke rett til å bruke boligen før godkjenning er gitt eller det er rettskraftig avgjort at erververen har rett til å erverve aksjen(e).

(5) Den forrige aksjeeieren er solidarisk ansvarlig med en eller flere nye erververe for betaling av felleskostnader til ny aksjeeier er godkjent, eller det er rettskraftig avgjort at en ny aksjeeier har rett til å erverve aksjen(e)

3. Borett og bruksoverlating

3-1 Boretten

(1) Hver aksjeeier gis enerett til å bruke en bolig i selskapet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

(2) Aksjeeieren kan ikke benytte boligen til annet enn boligformål uten styrets samtykke.

(3) Aksjeeieren skal behandle boligen, andre rom og annet areal med tilbørlig aktsomhet. Bruken av boligen og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre aksjeeiere.

(4) En aksjeeier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på eiendommen som er nødvendige på grunn av funksjonshemming hos en bruker av boligen. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

(5) Styret kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold, kan styret samtykke i at brukeren av boligen holder dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de andre brukerne av eiendommen.

3-2 Bruksoverlating

(1) Aksjeeieren kan ikke uten samtykke fra styret overlate bruken av boligen til andre. I tillegg kan andelseier overlate bruken av hele boligen til andre i opptil 30 døgn i løpet av året.

(2) Med styrets godkjenning kan aksjeeierne overlate bruken av hele boligen dersom:

- aksjeeieren selv eller aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen, har bodd i boligen i minst ett av de siste to årene. Aksjeeieren kan i slike tilfeller overlate bruken av hele boligen for opp til tre år
- aksjeeieren er en juridisk person
- aksjeeieren skal være midlertidig borte som følge av arbeid, utdanning, militærtjeneste, sykdom eller andre tungtveiende grunner
- et medlem av brukerhusstanden er aksjeeierens ektefelle eller slektning i rett opp- eller nedstigende linje eller fosterbarn av aksjeeieren eller ektefellen
- det gjelder bruksrett til noen som har krav på det etter ekteskapslovens § 68 eller husstandsfellesskapslovens § 3 andre ledd.

Godkjenning kan bare nektes dersom brukerens forhold gir saklig grunn til det. Godkjenning kan nektes dersom brukeren ikke kunne blitt aksjeeier.

Har selskapet ikke sendt svar på skriftlig søknad om godkjenning av bruker innen en måned etter at søknaden har kommet fram til selskapet, skal brukeren regnes som godkjent.

(3) Aksjeeier som bor i boligen selv, kan overlate bruken av deler av den til andre uten godkjenning.

(4) Overlating av bruken reduserer ikke aksjeeierens plikter overfor selskapet.

4. Vedlikehold

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

4-1 Aksjeeierens vedlikeholdsplikt

(1) Den enkelte aksjeeier skal holde bolig, og andre rom og annet areal som hører boligen til, i forsvarlig stand og vedlikeholde slikt som vinduer, rør, herunder ventilasjonsrør/kanaler og filtre, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusiv slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet gulvbelegg, vegg, gulv og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen. Boliglaget har ansvaret for rens av ventilasjonskanaler som går gjennom boligen.

(2) Vedlikeholdet omfatter også nødvendige reparasjoner og utskifting av slikt som rør, herunder ventilasjonsrør/kanaler og filtre, sikringskap fra og med første hovedsikring/inntakssikring, ledninger med tilbehør, varmekabler, inventar, utstyr inklusive slik som vannklosett, varmtvannsbereder og vasker, apparater, tapet, gulvbelegg, vegg-, gulv- og himlingsplater, skillevegger, listverk, skap, benker og innvendige dører med karmen.

(3) Aksjeeieren har også ansvaret for oppsteking og rensing av innvendig kloakkledning både til og fra egen vannlås/sluk og fram til selskapets felles-/hovedledning. Aksjeeieren skal også rens eventuelle sluk på verandaer, balkonger o.l.

(4) Aksjeeieren skal holde boligen fri for insekter og skadedyr.

(5) Vedlikeholdsplikten omfatter også utbedring av tilfeldig skade, herunder skade påført ved innbrudd og uvær.

(6) Oppdager aksjeeieren skade i boligen som selskapet er ansvarlig for å utbedre, plikter aksjeeieren straks å sende melding til selskapet.

(7) Selskapet og andre aksjeeiere kan kreve erstatning for tap som følger av at aksjeeieren ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens §§ 5-13 og 5-15.

(8) Selskapet har adgang til å foreta den inspeksjon som trengs til kontroll med at vedlikeholdsplikten er oppfylt.

4-2 Selskapets vedlikeholdsplikt

(1) Selskapet skal holde bygninger og eiendommen for øvrig i forsvarlig stand så langt plikten ikke ligger på aksjeeierne. Skade på bolig eller inventar som tilhører selskapet, skal selskapet utbedre dersom skaden følger av mislighold fra en annen aksjeeier.

(2) {2} Felles rør, ledninger, kanaler og andre felles installasjoner som går gjennom boligen, skal selskapet holde ved like. Selskapet skal også vedlikeholde ventilasjonsaggregat i boligen. Ventilasjonsfiltre skiftes/vedlikeholdes dog av aksjeeier, jf P-4-1. Selskapet har rett til å føre nye slike installasjoner gjennom boligen dersom det ikke er til vesentlig ulempe for aksjeeieren. Selskapet skal utføre rens av ventilasjonskanaler som går gjennom boligen.

(3) Selskapets vedlikeholdsplikt omfatter også utskifting av vinduer, herunder nødvendig utskifting av termoruter, og ytterdører til boligen eller reparasjon eller utskifting av tak, bjelkelag, bærende veggkonstruksjoner, sluk, samt rør eller ledninger som er bygd inn i bærende konstruksjoner med unntak av varmekabler.

(4) Aksjeeieren skal gi adgang til boligen slik at selskapet kan utføre sin vedlikeholdsplikt, herunder ettersyn, reparasjon eller utskifting. Ettersyn og utføring av arbeid skal gjennomføres slik at det ikke er til unødig ulempe for aksjeeieren eller annen bruker av boligen.

(5) Aksjeeieren kan kreve erstatning for tap som følger av at selskapet ikke oppfyller pliktene sine, jf borettslagslovens § 5-18.

5. Pålegg om salg og fravikelse

5-1 Mislighold

Aksjeeierens brudd på sine forpliktelser overfor selskapet utgjør mislighold. Som mislighold regnes blant annet manglende betaling av felleskostnader, forsømt vedlikeholdsplikt, ulovlig bruk eller overlating av bruk og brudd på husordensregler.

5-2 Pålegg om salg

(1) Hvis en aksjeeier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan selskapet pålegge vedkommende å selge aksjen(e), jf borettslagslovens § 5-22 første ledd. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir selskapet rett til å kreve aksjen(e) solgt.

5-3 Fravikelse

Medfører aksjeeierens eller brukerens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er aksjeeierens eller brukerens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommenes øvrige aksjeeiere eller brukere, kan styret kreve fravikelse fra boligen etter tvangsfullbyrdelseslovens kapittel 13.

6. Felleskostnader og pantsikkerhet

6-1 Felleskostnader

(1) Felleskostnadene betales hver måned. Selskapet kan endre felleskostnadene med en måneds skriftlig varsel.

(2) For felleskostnader som ikke blir betalt ved forfall, svarer aksjeeieren den til en hver tid gjeldende forsinkelsesrente etter lov av 17. desember 1976 nr 100.

6-2 Selskapets pantsikkerhet

For krav på dekning av felleskostnader og andre krav fra selskapsforholdet har selskapet panterett i aksjen(e) foran alle andre heftelser. Pantekravet er begrenset til en sum som svarer til to ganger folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttet gjennomført.

7. Styret og dets vedtak

7-1 Styret

(1) Selskapet skal ha et styre som skal bestå av 3 medlemmer og 3 varamedlemmer.

(2) Funksjonstiden for styreleder og de andre medlemmene er to år. Styremedlem og varamedlem kan gjenvelges.

(3) Styret skal velges av generalforsamlingen. Styret velger leder og nestleder blant sine medlemmer.

(4) Forretningsfører har rett til å oppnevne ett styremedlem uten stemmerett.

7-2 Styrets oppgaver

(1) Styret skal lede virksomheten i samsvar med lov, vedtekter og generalforsamlingens vedtak. Styret kan ta alle avgjørelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

(2) Styrelederen skal sørge for behandling av aktuelle saker som hører inn under styret. Styremedlemmene kan kreve at styret behandler bestemte saker.

(3) Styret skal føre protokoll over styresakene. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

7-3 Styrets vedtak

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmene er til stede eller deltar i styrebehandlingen. Vedtak kan treffes med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak som innebærer en endring, må likevel utgjøre minst en tredjedel av alle styremedlemmene.

7-4 Representasjon og fullmakt

Styreleder og et styremedlem i fellesskap representerer selskapet utad og tegner dets navn. Styret kan meddele prokura.

8. Generalforsamlingen

8-1 Myndighet

Gjennom generalforsamlingen utøver aksjeeierne den øverste myndigheten i selskapet.

8-2 Tidspunkt for generalforsamling

(1) Ordinær generalforsamling skal holdes hvert år innen utgangen av juni.

(2) Styret kan bestemme at det skal innkalles til ekstraordinær generalforsamling. Styret skal innkalle til ekstraordinær generalforsamling når revisor eller aksjeeiere som representerer minst en tidel av aksjekapitalen, skriftlig krever det for å få behandlet et bestemt angitt emne. Styret skal sørge for at generalforsamlingen holdes innen en måned etter at kravet er fremsatt.

8-3 Innkalling til generalforsamling

(1) Generalforsamlingen innkalles ved skriftlig henvendelse til alle aksjeeiere med kjent adresse. Innkallingen skal være sendt senest to uker før møtet skal holdes. Tid og sted for møtet skal angis.

(2) Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles på generalforsamlingen. Forslag om å endre vedtektene skal gjengis i innkallingen.

(3) En aksjeeier har rett til å få behandlet spørsmål på generalforsamlingen som han eller hun melder skriftlig til styret senest innen utgangen av mars måned.

8-4 Saker som skal behandles på ordinær generalforsamling

- Godkjenning av årsberetning fra styret
- Godkjenning av årsregnskap
- Valg av styremedlemmer og varamedlemmer
- Valg av delegater til Vestbos generalforsamling
- Fastsetting av godtgjørelse til styret
- Andre saker som er nevnt i innkallingen

8-5 Møteledelse og protokoll

Generalforsamlingen skal ledes av styrelederen med mindre generalforsamlingen velger en annen møteleder. Møtelederen skal sørge for at det føres protokoll fra generalforsamlingen.

8-6 Stemmerett og fullmakt

Hver aksjeeier har en stemme på generalforsamlingen. Hver aksjeeier kan møte ved fullmektig på generalforsamlingen. For aksjer med flere eiere kan det bare avgis en stemme.

8-7 Vedtak på generalforsamlingen

(1) Foruten saker som nevnt i punkt 8-4 i vedtektene kan ikke generalforsamlingen fatte vedtak i andre saker enn de som er bestemt angitt i innkallingen.

(2) Med de unntak som følger av aksjeloven eller vedtektene her fattes alle beslutninger av generalforsamlingen med mer enn halvparten av de avgitte stemmer. Ved valg anses den eller de valgt som får flest stemmer.

(3) Stemmeligkhet avgjøres ved loddtrekning.

9. Inhabilitet og mindretallsvern

9-1 Inhabilitet

(1) Et styremedlem må ikke delta i styrebehandlingen eller avgjørelsen av spørsmål som har slik særlig betydning for egen del eller for noen nærstående at medlemmet må anses for å ha fremtredende personlig eller økonomisk særinteresse i saken.

(2) Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i en avstemning på generalforsamlingen om søksmål mot seg selv eller om eget ansvar overfor selskapet, og heller ikke om søksmål mot andre eller om andres ansvar dersom han eller hun har en vesentlig interesse i saken som kan være stridende mot selskapets.

9-2 Mindretallsvern

Generalforsamlingen, styret eller andre som etter aksjelovens §§ 6-30 til 6-32 representerer selskapet kan ikke treffe beslutning eller foreta noe som er egnet til å gi visse aksjeeiere eller andre en urimelig fordel på andre aksjeeieres eller selskapets bekostning.

10. Vedtektsendringer, forholdet til aksjeloven og borettslagsloven og oppløsning

10-1 Vedtektsendringer

Endringer i selskapets vedtekter kan bare besluttes av generalforsamlingen. Beslutningen krever tilslutning fra minst to tredjedeler av så vel de avgitte stemmer som av den aksjekapitalen som er representert på generalforsamlingen

10-2 Forholdet til aksjeloven og borettslagsloven

For så vidt ikke annet følger av vedtektene gjelder reglene i lov om aksjeselskaper av 13.06.1997 nr 34 og lov om borettslag av 06.06.2003 nr 39 §§ 1-5, 4-2, kapittel 5 og omdanningsreglene i § 13-5.

10-3 Oppløsning

Ved en eventuell oppløsning av selskapet skal overskudd fordeles i samsvar med de underliggende verdiene til boligene.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2026

Aksjonærene i Stranden Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling.

Onsdag 20. mai 2026 kl. 1900. Møtet vil bli holdt i hobbyrommet Olav Rustisgt. 9.

Dagsorden

- 1- Konstituering**
- 2- Årsberetning**
- 3- Regnskap 2025/ Revisorberetning**
- 4- Godtgjørelse til styret**
- 5- Valg**
- 6- Valg av delegater til Vestbo generalforsamling**

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene samtykker, jfr.ASL.§ 5-14(1).

OBS! ved vedtektsendring, skal forslaget gjengis i innkallingen,jfr.ASL.§ 5-10(3).

Bergen 21. april 2026

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og innstilling til sak 4,5 og 6 finnes på «Min side» Portalen» mitt boligselskap» så velg generalforsamling.

Der vil du finne disse saker etter innkallingen er sendt ut.

Samt sendt alle aksjonærer på e-post.

Innkalling til ordinær generalforsamling 2025

Aksjonærene i Stranden Boliglag AS innkalles herved til ordinær generalforsamling.

Onsdag 28. mai 2025 kl. 19.00. Møtet vil bli holdt i hobbyrommet Olav Rustis.gt. 9.

Dagsorden

- 1- Konstituering
- 2- Årsberetning
- 3- Regnskap 2024/ Revisjonsberetning
- 4- Godtgjørelse til styret
- 5- Valg
- 6- Valg av delegater til Vestbo generalforsamling

Generalforsamlingen kan ikke treffe beslutninger i andre saker enn dem som er angitt i innkallingen, med mindre alle aksjonærene samtykker, jfr ASL.§ 5-14(1).

OBS! ved vedtektsendring, skal forslaget gjengis i innkallingen, jfr. ASL § 5-10(3).

Bergen 24. april 2025

Styret

Vedlegg: Årsberetning, regnskap, revisjonsberetning, fullmaktsskjema og innstilling til sak 4,5 og 6 finnes på «Min side» Portalen- - mitt boligselskap- så velg generalforsamling.

Der vil du finne disse saker ut i mai måned etter innkallingen er gått ut.

OBS! dersom noen har reservert seg for elektronisk kommunikasjon på portalen/Min side så kommer hele innkallingen (med alle vedleggene) på papir.

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023	Budsjett 2024	Budsjett 2025
INNETEKTER:					
Innkrevde felleskostnader		2 367 024	2 275 674	2 309 342	2 424 809
Innkrevde finanskostnader		2 171 452	2 171 453	2 169 500	2 217 546
Andre inntekter	7	721 844	652 285	641 800	743 400
SUM INNETEKTER		5 260 320	5 099 412	5 120 642	5 385 755
KOSTNADER:					
Styrehonorar	8	160 000	155 000	155 000	160 000
Arbeidsg,avg., personalkostn.	8	23 144	21 855	21 855	22 560
Forretningsførsel		142 860	136 188	142 862	151 434
Kontingent BBL		22 500	22 500	22 500	22 500
Andre honorarer		9 378	0	9 375	9 375
Revisjon		10 000	9 500	10 000	10 500
Forsikringspremier		120 683	97 630	102 500	144 820
Energikostnader		79 788	72 487	83 000	80 000
Kommunale avgifter		1 078 416	1 014 602	1 055 635	1 094 720
Andre driftskostnader	9	762 387	812 339	763 830	1 025 230
Vedlikehold	10	6 256 211	2 602 511	449 000	209 000
Rehabilitering		0	267 688	0	0
SUM KOSTNADER		8 665 366	5 212 300	2 815 557	2 930 139
DRIFTSRESULTAT		-3 405 046	-112 888	2 305 085	2 455 616
FINANSINNT OG KOSTNADER					
Finansinntekter		0	1 132	0	0
Finanskostnader		799 468	636 915	591 640	542 257
NETTO FINANSPOSTER		-799 468	-635 783	-591 640	-542 257
ÅRSRESULTAT	1, 4	-4 204 514	-748 670	1 713 445	1 913 359
Overføringer og disponeringer		-4 204 514	-748 670	0	0

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EIENDELER			
Anleggsmidler			
Varige driftsmidler:			
Eiendom	2, 3	3 791 979	3 791 979
Sum anleggsmidler		3 791 979	3 791 979
OMLØPSMIDLER			
Fordringer:			
Kundefordringer		45 944	55 663
Andre fordringer		416 057	211 601
Bankinnskudd og kontanter:			
Innestående bank		1 697	0
Sum omløpsmidler		463 698	267 264
SUM EIENDELER		4 255 676	4 059 243

	Note	Regnskap 2024	Regnskap 2023
EGENKAPITAL OG GJELD			
INNSKUTT EGENKAPITAL:			
Aksjekapital	4	100 602	100 602
Sum innskutt egenkapital		100 602	100 602
OPPTJENT EGENKAPITAL:			
Annen egenkapital	4	-46 392 638	-42 188 124
Sum opptjent egenkapital		-46 392 638	-42 188 124
Sum egenkapital	4	-46 292 036	-42 087 522
GJELD			
Langsiktig gjeld:			
Husbanken	5, 6	23 130 593	24 006 391
Pant-og gjeldsbrev lån	5, 6	18 690 442	19 398 365
Bygglelån, langsiktig gjeld uten pantesikring		0	2 396 838
Borettsinnskudd	6	342 100	342 100
Sum langsiktig gjeld:		42 163 135	46 143 693
Kortsiktig gjeld:			
Vestbo i mellomregning		8 165 464	0
Leverandørgjeld		219 113	2 997
Kortsiktig gjeld/bygglelån		0	75
Sum kortsiktig gjeld		8 384 577	3 072
Sum gjeld:		50 547 712	46 146 765
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		4 255 676	4 059 243

Sted: _____, dato: _____

Bjarne Larsen
Styreleder

Dag Ove Drotningvik
Styremedlem

Ellen Kristine Horgen
Styremedlem

Note 0 - Regnskapsprinsipper

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak.

Klassifisering og vurdering av balanseposter

Eiendeler bestemt i varig eie eller bruk, er klassifisert som anleggsmidler. Andre eiendeler er klassifisert som omløpsmidler. Klassifisering av kortsiktig og langsiktig gjeld er basert på nedbetalingstid. Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmiddel/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til laveste av anskaffelseskost og virkelig verdi. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. I regnskapet er der valgt utvidet klassifisering i oppstillingsplanen for balansen.

Skatt

Selskapet er et boligselskap som ikke er et eget skattesubjekt. Det regnskapsføres derfor ikke skattekostnad i regnskapet.

Varige driftsmidler

Varige driftsmidler balanseføres og avskrives over driftsmidlets levetid dersom de har levetid over 3 år og har en kostpris som overstiger kr 30.000 eks. mva

Fordringer

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

Inntekter

Innkrevde felleskostnader føres som inntekt i regnskapet etter hvert som de opptjenes

Note 1 - Disponible midler

	Regnskap 31.12.24	Regnskap 2023
A. Disponible midler pr. 01.01.	264 192	478 077
B. Endring disponible midler		
Årsresultat (se resultatregnskap)	-4 204 514	-748 670
Endring ved kjøp/salg av anl.middel	0	-299 239
Endring langsiktig gjeld (avdrag/opptak)	-3 272 635	1 532 602
Endring individuelle lån.(avdrag/opptak)	-707 923	-698 578
B. Årets endring i disponible midler	-8 185 072	-213 885
C. Disponible midler	-7 920 880	264 192
Spesifikasjon av disponible midler:		
Kortsiktige fordringer	462 001	267 264
Kontanter og bankinnskudd	1 697	0
Omløpsmidler	463 698	267 264
Kortsiktig gjeld	-8 384 577	-3 072
Omløpsmidler - kortsiktig gjeld = Disp.midler	-7 920 880	264 192

Note 2 - Anleggsmidler/varige driftsmidler

	SFTY Varslingssystem	Byggmessige Anlegg	Oppskrivning eiendom
Anskaffelseskost pr.01.01 :	299 239	3 167 740	325 000
Årets tilgang :	0	0	0
Årets avgang :	0	0	0
Anskaffelseskost pr.31.12:	299 239	3 167 740	325 000
Akkumulerte avskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Akkumulerte nedskrivninger pr.31.12:	0	0	0
Bokført verdi pr.31.12:	299 239	3 167 740	325 000
Anskaffelsesår :	2023	1951	1998
Antatt levetid i år :			

Bygningene er ikke avskrevet (avskr.sats null). Selskapet har i stedet vurdert om tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført som oppveier verdiforringelse av bygningene.

Note 3 - Balanseført verdi av de pantsatte eiendelene utgjør

	Regnskap 2024
1100 Bygningsmessige anlegg	3 167 740
1101 Rehabilitering/påkostning	299 239
1195 Oppskrivning av eiendommer	325 000
Sum	3 791 979

Note 4 - Egenkapital

	01.01.2024	Årets resultat	31.12.2024
Endring av egenkapital i år			
Innskutt egenkapital	100 602	0	100 602
Annen egenkapital	-42 188 124	-4 204 514	-46 392 638
Sum egenkapital 31.12.	-42 087 522	-4 204 514	-46 292 036

Årsregnskapet viser negativ egenkapital som vil si at eiendelenes balanseførte verdi er lavere enn balanseført verdi av gjelden. Dette skyldes at regnskapsloven forutsetter at verdien skal fastsettes på basis av historisk kost. Pga. betydelige merverdier i bygningsmassen anser ikke styret det nødvendig å øke egenkapitalen. Basert på dette kan forutsetning om fortsatt drift legges til grunn ved avleggelsen av regnskapet.

Note 5 - Langsiktig gjeld

Kreditor:	Husbanken	Husbanken
Lånenummer:	13560702 6.	13560702 6
Lånetype:	Annuitet	Annuitet
Opptaksår:	2017	2017
Rentesats:	1.333 %	1.333 %
Betingelser:	Fastrente til 01.12.2030	Fastrente til 01.12.2030
Beregnet innfridd:	30.09.2047	30.09.2047
Opprinnelig lånebeløp:	46 124 000	46 124 000
Lånesaldo 01.01:	19 398 365	24 006 391
Avdrag i perioden:	707 923	875 797
Lånesaldo 31.12:	18 690 442	23 130 593
Saldo 5 år frem i tid:	15 053 489	18 629 636

Note 6 - Gjeld som er sikret med pant utgjør

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
2240 Husbanklån	23 130 593	24 006 391
2265 Andre pantelån "IN-light"	18 690 442	19 398 365
2250 Borettsinnskudd	342 100	342 100
Sum	42 163 135	43 746 855

Note 7 - Andre inntekter

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
3616 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	432 900	397 350
3617 Renhold	114 750	108 000
3685 Diverse inntekter fri	174 194	146 935
Sum	721 844	652 285

Kto, 3685: Bergen kommune/Gyldenpris barnehage andel vedlikehold/snørydding vei, SFTY Brannvarslingsystem

Note 8 - Lønn/pensjonkostnader/Styrehonorar

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5330 Styrehonorar	160 000	155 000
5400 Arbeidsgiveravgift	23 144	21 855
Sum	183 144	176 855

Selskapet har ikke hatt noen ansatte i regnskapsåret

Note 9 - Andre Driftskostnader

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
5124 Fri dugnadsutbetaling	4 950	2 300
6330 Vaktmestertjenester	157 336	216 474
6360 Renhold	132 210	127 133
6780 Løpende drifts- og serviceavtaler	0	8 999
6860 Møte, kurs, oppdatering, o.l	0	14 900
6900 Elektronisk kommunikasjon	4 140	0
6980 Kabel-TV / Digital-TV / Internett	457 920	437 201
7520 Premie sikringsfond felleskostnader	5 121	4 829
7770 Bank og kortgebyrer	710	505
Sum	762 387	812 339

Note 10 - Vedlikehold

	Regnskap 2024	Regnskap 2023
6600 Reparasjon og vedlikehold bygninger	0	63 124
6610 Reparasjon og vedlikehold fellesanlegg	107 349	90 898
6620 Reparasjon og vedlikehold utstyr	16 303	0
6630 Reparasjon og vedlikehold uteområde	25 144	22 631
6640 Periodisk vedlikehold	5 481 067	2 153 971
6690 Reparasjon og vedlikehold annet	611 347	261 887
6695 Forsikringskadesaker	15 000	10 000
Sum	6 256 211	2 602 511

Andre opplysninger

Byggelån/ Negative disponible midler

Regnskapet viser negative disponible midler, men laget har byggelån/driftskreditt hos Vestbo Finans AS på inntil NOK 7.000.000 til 31.12.25. Lånet brukes til utskifting av heis.

Avregning Finansinntekter/Finanskostnader

<u>Altan - in-light</u>	2024	2023
Konto 3643	-961 128	917 334
Konto 8195	255 081	264 427
Konto 2265	707 923	698 578
For lite innbetalt / konto 2900	- 1 876	- 45 671
UB 31.12	-113 692	-111 816

Resultat og balanse med noter for Stranden Boliglag A/S.

Dokumentet er signert elektronisk av:

For Stranden Boliglag A/S

Styreleder	Bjarne Larsen (sign.)	24.03.2025
Styremedlem	Dag Ove Drotningvik (sign.)	13.03.2025
Styremedlem	Ellen Kristine Horgen (sign.)	13.03.2025

Årsberetning 2024 for Stranden Boliglag AS

Virksomheten art og lokalisering

Stranden Boliglag AS er et boligaksjeselskap som har til formål å gi aksjonærene bruksrett til egen bolig i lagets eiendom (borett) og drive virksomhet som står i sammenheng med denne.

Selskapet ligger i Bergen Kommune og har adresse Olav Rustist gate 7-9-11.

Styrets Arbeid

Styret har avholdt 7 møter siden forrige generalforsamling.

Styrets viktigste arbeidsoppgaver i berettningsperioden har vært organisering av:

- Utskifting av heiser i boliglaget. Gjennomføring.
- Rehabilitering av port telefon anlegg. Ringeknapp til leiligheter.
- Gjennomføring låneopptak nye heiser i banker.
- Gatedør: Løsning med åpning av brikke, kort etc, Samt løsning og vipse til laget.
- Utlevering røykvarsler batterier til beboere og gjennomføring. Samt i fellesarealer.
- Levert ut ventilasjonsfiltre beboere.
- Varsler mot beboere som ikke følger regler.
-

Følgende vedlikeholdsoppgaver gjenstår/planlegges utført:

- Vifter loft. Kjøpe nye etter forrige sluttet å virke og få tidsstyring på dem.
- Lamper loft/kjeller skiftes til LED hus 7 gjenstår.
- HMS-System skal innplanteres i boliglagets styrets system.
-

Boliglagets bygningsmasse og eiendommer fremstår i dag slik:

Bygninger fremstår i dag med meget gode kvaliteter. Ytre miljø er bra.

Internkontroll

Vestbo Drift har utført kontroll av sikringsskap, brannapparater i lagets felles arealer. Vaskeri er tørketrommel og luftslanger til disse rengjort av Hoels. Felles brannvarsling system /samt det i alle leiligheter har firma SFTY ansvar over.

Forretningsførsel, revisjon, forsikring

Boliglagets forretningsfører er Vestbo BBL.

Boliglagets revisor er EY AS.

Boliglagets forsikringsselskap har vært IF skadeforsikring.

Boliglaget har tegnet følgende forsikringer: Fullverdiforsikring for bygningsmassen. Boliglagets egenandel ved skade er kr. 15 000,-

Ved skade forårsaket av beboere/aksjonærer, må beboere/aksjonærer selv dekke egenandel. Innbo og løsøre må forsikres av den enkelte beboer/aksjonær.

Det er siste år registrert 2 skadesaker.

Henvendelser i tilknytning til skadesaker rettes til Vestbo.

Styresammensetning/andre tillitsvalgte.

Styret har siden ordinær generalforsamling 22. mai 2024 bestått av:

- | | | | |
|---------------|-------------------|------------|---------------------|
| - Styreleder | Bjarne Larsen | hus 11 | valgt for 2 år 2024 |
| - Styremedlem | Dag Drotningvik | hus 7 | valgt for 2 år 2023 |
| - Styremedlem | Ellen Horgen | hus 9 (11) | valgt for 2 år 2024 |
| - Varamedlem | Silje Geithus | hus 7 | valgt for 2 år 2024 |
| - Varamedlem | Kristin Myklebust | hus 9 | valgt for 2 år 2023 |
| - Varamedlem | Julian Brekke | hus | valgt for 2 år 2023 |

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styremedlem hus 7
- Varamedlem hus 9
- Varamedlem hus 11

Boligomsetning/ bruksoverlating

Det er i løpet av året 2024 omsatt 9 boliger i boliglaget.

2- roms leiligheter solgt: fra kr. 2 450 000,- til kr. 3 100 000,-

3-roms leiligheter solgt: fra kr. 2 600 000,- til kr. 3 400 000,-

Oppgitte priser er inklusiv fellesgjeld.

4 boliger er godkjent for bruksoverlating.

Bergen 24. april 2025

Styret



Til generalforsamlingen i Stranden Boliglag AS

UAVHENGIG REVISORS BERETNING

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet for Stranden Boliglag AS som består av balanse per 31. desember 2024, resultatregnskap og oppstilling over endring av disponible midler for regnskapsåret avsluttet per denne datoen og noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening

- oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- gir årsregnskapet et rettviseende bilde av selskapets finansielle stilling per 31. desember 2024 og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjon

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under *Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet*. Vi er uavhengige av selskapet i samsvar med kravene i relevante lover og forskrifter i Norge og *International Code of Ethics for Professional Accountants* (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet, er ikke revidert.

Ledelsens ansvar for årsregnskapet

Ledelsen (styret og forretningsfører) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet og for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til selskapets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn for årsregnskapet med mindre ledelsen enten har til hensikt å avvike selskapet eller virksomheten, eller ikke har noe annet realistisk alternativ.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon er å anse som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke de økonomiske beslutningene som brukerne foretar på grunnlag av årsregnskapet.

Som del av en revisjon i samsvar med ISA-ene, utøver vi profesjonelt skjønn og utviser profesjonell skepsis gjennom hele revisjonen. I tillegg:

- identifiserer og vurderer vi risikoen for vesentlig feilinformasjon i årsregnskapet, enten det skyldes misligheter eller utilsiktede feil. Vi utformer og gjennomfører revisjonshandlinger for å håndtere slike risikoer, og innhenter revisjonsbevis som er tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon. Risikoen for at vesentlig feilinformasjon som følge av misligheter ikke blir avdekket, er høyere enn for feilinformasjon som skyldes utilsiktede feil, siden misligheter kan innebære samarbeid, forfalskning, bevisste utelatelser, uriktige fremstillinger eller overstyring av intern kontroll.
- opparbeider vi oss en forståelse av den interne kontrollen som er relevant for revisjonen, for å utforme revisjonshandlinger som er hensiktsmessige etter omstendighetene, men ikke for å gi uttrykk for en mening om effektiviteten av selskapets interne kontroll.
- evaluerer vi om de anvendte regnskapsprinsippene er hensiktsmessige og om regnskapsestimaterne og tilhørende noteopplysninger utarbeidet av ledelsen er rimelige.
- konkluderer vi på om ledelsens bruk av fortsatt drift-forutsetningen er hensiktsmessig, og, basert på innhentede revisjonsbevis, hvorvidt det foreligger vesentlig usikkerhet knyttet til hendelser eller forhold som kan skape betydelig tvil om selskapets evne til fortsatt drift. Dersom vi konkluderer med at det eksisterer vesentlig usikkerhet, kreves det at vi i revisjonsberetningen henleder oppmerksomheten på tilleggsopplysningene i årsregnskapet, eller, dersom slike tilleggsopplysninger ikke er tilstrekkelige, at vi modifiserer vår konklusjon. Våre konklusjoner er basert på revisjonsbevis innhentet frem til datoen for revisjonsberetningen. Etterfølgende hendelser eller forhold kan imidlertid medføre at selskapet ikke kan fortsette driften.
- evaluerer vi den samlede presentasjonen, strukturen og innholdet i årsregnskapet, inkludert tilleggsopplysningene, og hvorvidt årsregnskapet gir uttrykk for de underliggende transaksjonene og hendelsene på en måte som gir et rettviseende bilde.

Vi kommuniserer med styret blant annet om det planlagte innholdet i og tidspunktet for revisjonsarbeidet og eventuelle vesentlige funn i revisjonen, herunder vesentlige svakheter i intern kontroll som vi avdekker gjennom revisjonen.

Bergen, 30. april 2025
ERNST & YOUNG AS

Revisjonsberetningen er signert elektronisk

Truls Nesslin
statsautorisert revisor

PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur". De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Nesslin, Truls

Statsautorisert revisor

På vegne av: Ernst & Young AS

Serienummer: no_bankid:9578-5993-4-2263660

IP: 147.161.xxx.xxx

2025-04-30 21:13:10 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 4K830-GSS1Y-R86PZ-LYSSA-PZUWK-B9503

Dette dokumentet er signert digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerte dataene er validert ved hjelp av den matematiske hashverdien av det originale dokumentet. All kryptografisk bevisføring er innebygd i denne PDF-en for fremtidig validering.

Dette dokumentet er forseglet med et kvalifisert elektronisk segl ved bruk av et sertifikat og et tidsstempel fra en kvalifisert tillitstjenesteleverandør.

Slik kan du bekrefte at dokumentet er originalt

Når du åpner dokumentet i Adobe Reader, kan du se at det er sertifisert av **Penneo A/S**. Dette beviser at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret siden tidspunktet for signeringen. Bevis for de individuelle signatørens digitale signaturer er vedlagt dokumentet.

Du kan bekrefte de kryptografiske bevisene ved hjelp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringsverktøy for digitale signaturer.

Sak 4. Fastsettelse av styrehonorar

Styret foreslår at det samlede styrehonorar for året 2024 blir kr.

160. 000,-

Som året før.

Den samlede telefongodtgjørelse/ internett blir på kr. 4 500,-

Som året før.

Beløpende fordeles på alle styremedlemmer etter arbeidsmengde og forbruk.

Innstilling til vedtak:

Styrehonorar fastsettes til kr. 160. 000,-

Telefongodtgjørelse/ internett fastsettes til kr. 4 500,-

Sak 5 og 6- valg til styret og valg delegater til Vestbo generalforsamling

Styresammensetningen/ andre tillitsvalgte.

Styret har siden ordinær generalforsamling 22.mai 2024 bestått av:

- | | | | |
|---------------|-------------------|----------|---------------------|
| - Styreleder | Bjarne Larsen | hus 11 | valgt for 2 år 2024 |
| - Styremedlem | Dag Drotningsvik | hus 7 | valgt for 2 år 2023 |
| - Styremedlem | Ellen Horgen | hus9(11) | valgt for 2 år 2024 |
| - Varamedlem | Silje Geithus | hus 7 | valgt for 2 år 2024 |
| - Varamedlem | Kristin Myklebust | hus 9 | valgt for 2 år 2023 |
| - Varamedlem | Julian Brekke | hus 11 | valgt for 2 år 2023 |

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

- Styremedlem hus 7
- Varamedlem hus 9
- Varamedlem hus 11

Det skal også velges 1 delegat og 1 varadelegat til Vestbo generalforsamling.

Fullmakt

Aksjonær _____ (navn)
_____ (adresse),

Leilighet nr: _____ Aksje nr: _____

gir herved _____ (navn)

fullmakt til å møte på generalforsamling i _____ Boliglag AS.

Fullmakten gjelder generalforsamlingen den _____.

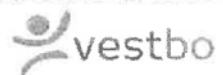
Fullmaktsgiver kan når som helst trekke fullmakten tilbake.
Annen fullmakt datert i ettertid går foran denne fullmakten.

Fullmakten er personlig og kan ikke overdras.

Sted: _____ Dato: _____

signatur

STEMMESEDDEL



1

STEMMESEDDEL



2

STEMMESEDDEL



3

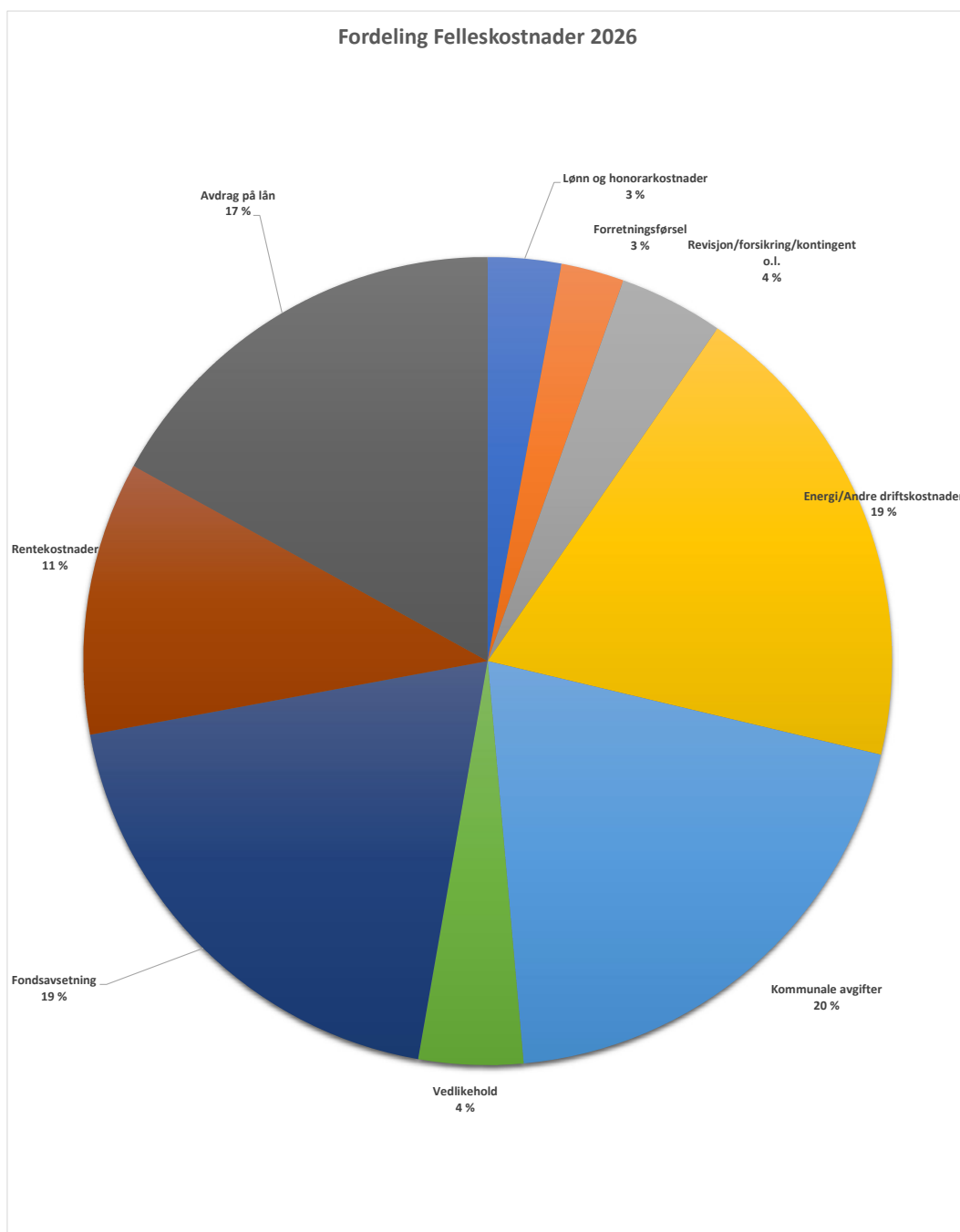
STEMMESEDDEL



4

8 Stranden Boliglag A/S

Diagrammet viser hva felleskostnaden består av ut fra selskapets årsbudsjett



Protokoll fra ordinær generalforsamling

År 2025, den 28. mai ble det avholdt ordinær generalforsamling i Stranden Boliglag AS, etter skriftlig innkalling datert 24. april 2025.

Generalforsamlingen ble avholdt i hobbyrommet Olav Rustis gate 9.

1. Konstituering

a- Til stede:

Fra aksjonærene møtte 7 (antall)

I tillegg ble det fremlagt 0 fullmakter

Dette utgjør til sammen 522 (sum aksjer av selskapets 5589 (totalt antall aksjer).

Fra styret møtte:

Bjarne Larsen

Ellen Horgen

Julian Brekke

Kristin Myklebust

b. Innkalling og dagsorden (saksliste) ble godkjent.

c. Møteleder var styreleder Bjarne Larsen.

d. Møtereferent var Ellen Horgen.

e. Til å undertegne protokollen sammen med møteleder ble valg Ellen Horgen.

f. Som tellekorps ble valgt: Tellekorps ble vurdert som unødvendig.

2. Årsberetning fra styret for året 2024.

Møteleder gjennomgikk årsberetningen.

Vedtak: Årsberetningen ble tatt til etterretning.

3. Godkjenning av regnskap for året 2024/Revisjonsberetning.

Regnskapet ble gjennomgått og kommentert. Revisors beretning var en ren beretning.

Vedtak: Regnskapet for 2024 ble godkjent. Revisors beretning ble tatt til etterretning.

4. Fastsetting av godtgjørelse til styret.

Vedtak: Godtgjørelse kr. 160 000,- til fordeling blant styrets medlemmer ble vedtatt. Telefon/internett godtgjørelse kr. 4 500,- ble vedtatt.

5. Valg av styremedlemmer og varamedlemmer.

Av styrets medlemmer er følgende på valg:

Dag Drottningsvik	styremedlem
Kristin Myklebust	varamedlem
Julian Brekke	varamedlem

Vedtak: Som nytt/nye styremedlemmer ble valgt:

Dag Drottningsvik	styremedlem	hus 7(valgt for 2 år)
Martin Opthun	varamedlem	hus 9(valgt for 2 år)
Tone Hauge	varamedlem	hus 11(valgt for 2 år)

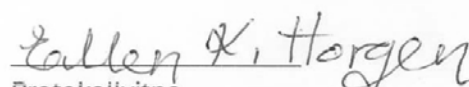
Etter valget består styret av:

Navn	Tittel	Adresse	mobilnr.
Dag Drottningsvik	styremedlem	hus 7	95180306
Ellen Horgen	styremedlem	hus 9	95207589
Bjarne Larsen	styreleder	hus 11	48126359
Silje-Mari Geithus	varamedlem	hus 7	99521630
Martin Opthun	varamedlem	hus 9	90409999
Tone Hauge	varamedlem	hus 11	99253351

6. Valg av delegater til Vestbos generalforsamling.

Vedtak: Bjarne Larsen ble valgt som delegat. Dag Drottningsvik ble valgt som varadelegat.


Møteleder


Protokollvitne

Vestlandske Boligbyggelag,
v/ark. M. & J. Svenningsson,
H e r.

Ad: Olav Rustis gate nr. 7.

Helserådet har innvilget innflytningstillatelse i
rubr. bygg på følgende vilkår:

1. Avtrekk fra kjøkken i leilighet nr. 04 må undersøkes nærmere.
2. Avtrekk fra rom for småvask er utilfredsstillende, må rettes.
3. Friskluftventiler bak radiatorer er utilfredsstillende fordi radiatorene hindrer at de kan åpnes. Mellom radiatorer og ventiler må det være en klaring på minst 5 cm.

Ved befaring på rubr. bygg den 15. d.m. har en
bemerket følgende:

1. Dørene til vifterom på loft var ulåst. Av hensyn til sikkerheten bør de holdes låst.
2. Taket mot sør må tekkes snarest.

Bergen den 17. mars 1952

Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Fra
Feiervesenet.

ATTEST.

I eiendommen nr. Olav Rustis gate 7 Hus A
er der 1 pipe~~r~~ferdig til besiktigelse

Bergen den 3. januar 19 52



Bygningsinspektøren
Vestre Distrikt

Chorredal

Ovenstående piper besiktiget den 17 - 12 og funnet å være i orden.

Bergens Feiervesen den 16 - 1 19 52

*Nafub
14 B*

Skjema 17. Brandvesenet.

[Signature]

bl. Ness



BERGEN KOMMUNE

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
SEKSJON FOR KUNDESENTER
Allehelgens gate 5
Postboks 7700, 5020 Bergen
Telefon 55 56 63 10
Telefaks 55 56 63 33
postmottak.byggesak@bergen.kommune.no
www.bergen.kommune.no

Profitek Vvs Bergen AS
Postboks 6171
5892 BERGEN

Deres ref.	Deres brev av	Vår ref.	Emnekode	Dato
		201127366/4 ABPE	EBYGG-5210	020312

FERDIGATTEST

Svar på anmodning om ferdigattest for tiltak etter pbl §§ 20-1, jf 21-10

Eiendom : Gnr 158 Bnr 624
Tiltakets adresse : Olav Rustis Gate 7
Tiltakets art : Rehabilitering/nytt bad bolig
Tiltakshaver : CATHRINE JOHANNESSEN

Ferdigattest gis i henhold til anmodning fra ansvarlig søker mottatt 02.03.12.

I den mottatte sluttdokumentasjonen er det bekreftet av ansvarlig søker at tiltaket tilfredsstiller kravene til ferdigattest og at ansvarlig søker har mottatt samsvarserklæringer der ansvarlige foretak bekrefter at det ikke er avdekket gjenstående arbeider som hindrer ferdigattest, jf pbl § 21-10, SAK 10 § 8-1.

Myndighet:

Saken er behandlet og avgjort administrativt i medhold av delegert myndighet.

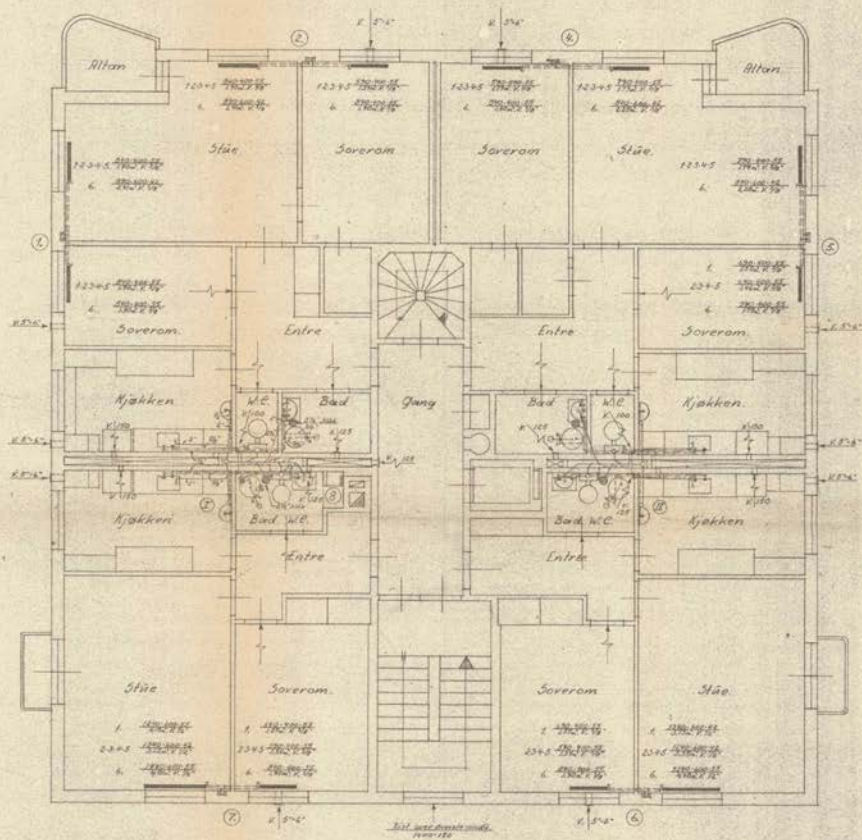
Ved all videre kontakt i denne saken, vennligst referer til saksnummer 201127366.

ETAT FOR BYGGESAK OG PRIVATE PLANER
for byggesakssjefen

Dette dokumentet er godkjent elektronisk av:

Anne Brith Pedersen - saksbehandler
Bjørn Walter Hauge - gruppeleder

Kopi: Cathrine Johannessen, Olav Rustis Gate 7, 5057 Bergen



APPROBERT
 VED BYGNINGSREVISJONS-KOMITEEN
 på de i Litterat. nr. 2810/1920 vedtagne Lovbestemmelser
 BERGEN DEN 21. JUNI 1920
 ATTESTERES *U. M. M. M.*

BYGNINGSREVISJONEN
 BERGE 10
 1920

MOI LATE
 1920
 BYGNINGSREVISJONEN

BYGNINGSREVISJONEN
 1. JUNI 1920

Ventilasjon, Varme og Sanitærutlegg
 Etasjeplan. Nis. P-B-C.
 Vestlandske Boligbyggelag
 Stranden.

N. NORGE-REVISJON
 1. JUNI 1920
 1/1920 1150 10/10-1920

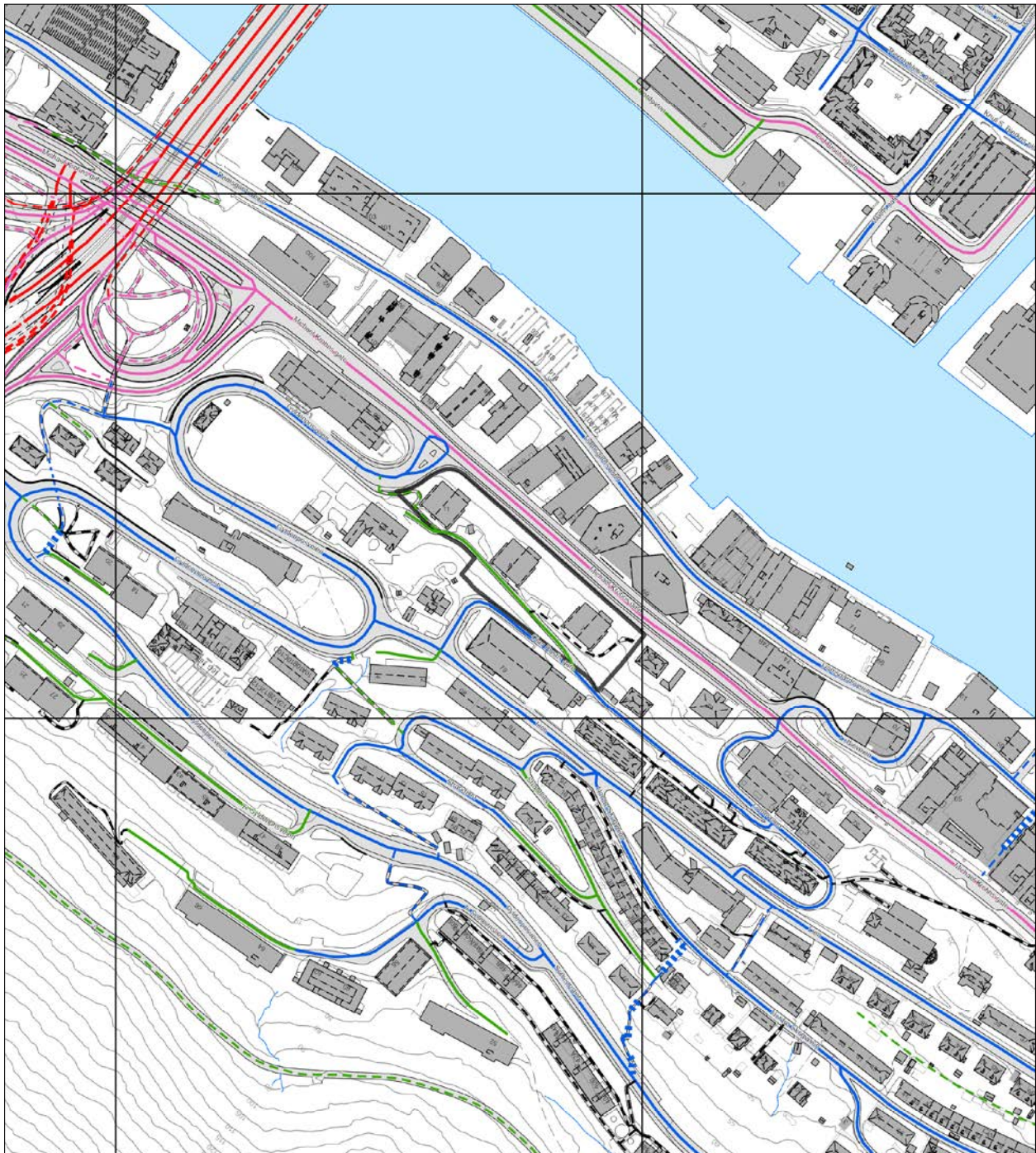


BERGEN
KOMMUNE

Vegstatuskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/624/0/0
Adresse: Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN



- | | | | |
|-------------------|----------------------|----------------------------|----------------------------|
| Europaveg | Fylkesveg | Privat veg | Gang-/sykkelveg, fylkesveg |
| Europaveg, tunnel | Fylkesveg, tunnel | Privat veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, kommunal |
| Riksveg | Kommunal veg | Gang-/sykkelveg, europaveg | Gang-/sykkelveg, privat |
| Riksveg, tunnel | Kommunal veg, tunnel | Gang-/sykkelveg, riksveg | Bifferge, fylkesveg |

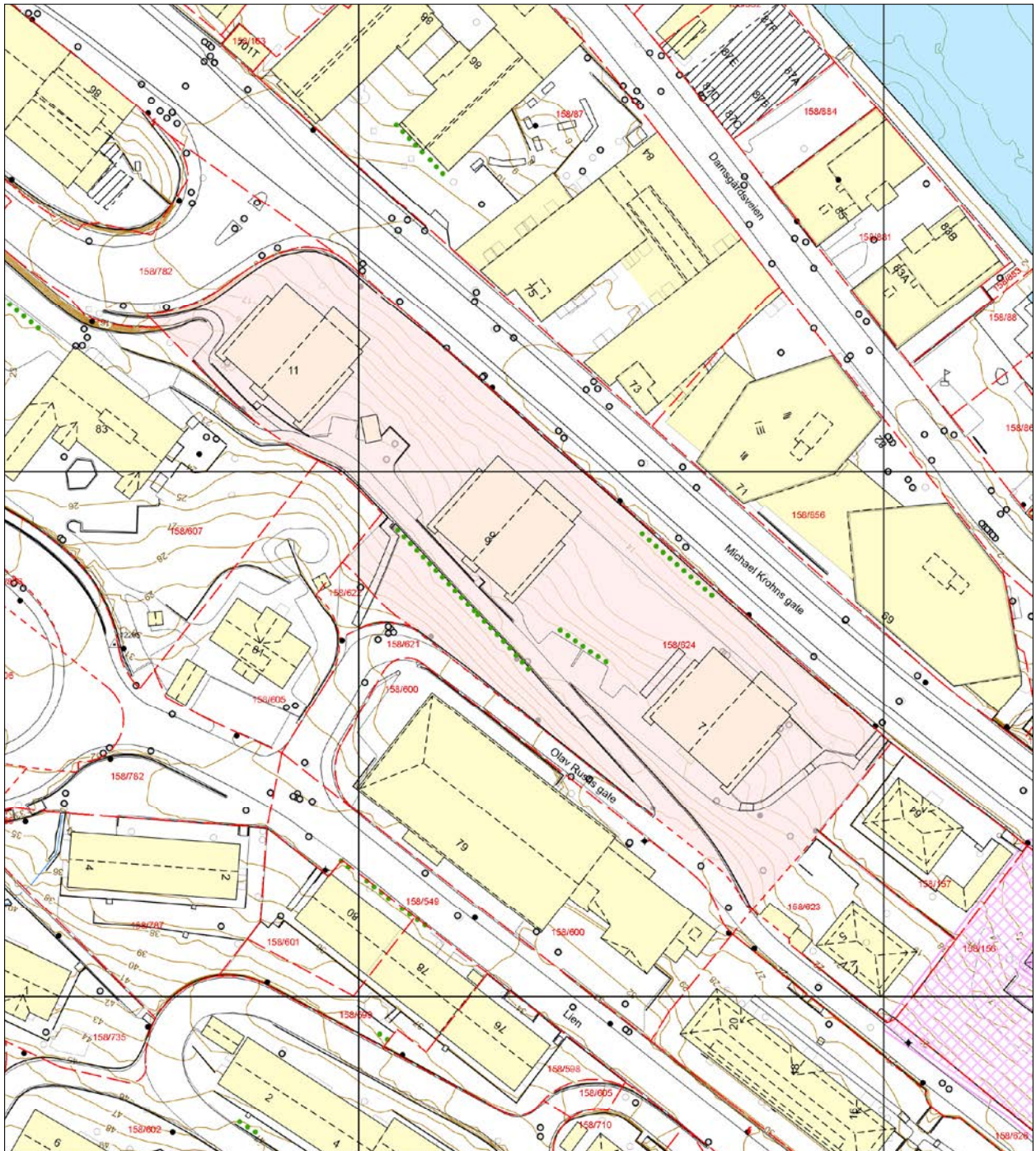


BERGEN
KOMMUNE

Basiskart

Byrådsavdeling for klima, miljø og byutvikling
Plan- og bygningsetaten
Målestokk v/A4: 1:1000
Dato: 24.04.2026

Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 158/624/0/0
Adresse: Olav Rustis gate 7, 5057 BERGEN m.fl.



- | | | | |
|------------------------------------|------------------------------------|----------------------|--------------|
| —•—•— Eiendomsgrense - sikker | - - - - - Registrert tiltak anlegg | ⊗⊗⊗ Allé | ● Mast |
| - - - - - Eiendomsgrense - usikker | □ Kulturminne | ●●● Hekk | ⚡ Skap |
| ■ Bygning | - - - - - Gangveg og sti | ● EL belysningspunkt | — Høydekurve |
| ▨ Registrert tiltak bygg | - - - - - Traktorveg | ⚡ EL Nettstasjon | ⊗ Fastmerker |
| ■ Fredet bygg | ⊗ Innmålt Tre | ○ Ledning kum | |

Nabolagsprofil

Olav Rustis gate 7 - Nabolaget Gyldenpris/Damsgårdsundet - vurdert av 119 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Studenter
- Enslige
- Etablerere



Offentlig transport

Lotheveien Linje 13, 20, 85	2 min 0.2 km
Florida Linje 1	14 min 1.2 km
Danmarks plass Buss, trikk	17 min 1.5 km
Bergen busstasjon Buss, tog, trikk	20 min 1.6 km
Jernbanestasjonen i Bergen Linje F4, L4, R40	25 min 1.9 km

Skoler

Møhlenpris Oppveksttun (1-7 kl.) 275 elever, 23 klasser	11 min 1 km
Ny Krohnborg skole (1-10 kl.) 416 elever, 20 klasser	13 min 1.1 km
Damsgård skole (1-7 kl.) 401 elever, 29 klasser	15 min 1.2 km
St Paul skole (1-10 kl.) 325 elever, 26 klasser	18 min 1.5 km
St. Paul gymnas 270 elever	15 min 1.2 km
Årstad videregående skole 1400 elever, 100 klasser	16 min 1.4 km

«Bra sted med mye potensial!»

Sitat fra en lokalkjent



Opplevd trygghet

Veldig trygt 68/100



Kvalitet på skolene

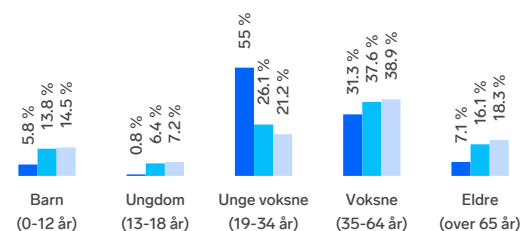
Bra 58/100



Naboskapet

Høflige 50/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Gyldenpris/Damsgårdsundet	2 535	1 997
Bergen	265 933	136 695
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Gyldenpris barnehage (0-5 år) 96 barn	2 min 0.1 km
Småpudden barnehage (1-5 år) 52 barn	4 min 0.4 km
Damsgårdssundet barnehage (1-4 år) 8 barn	4 min 0.4 km



Dagligvare

Bunnpris Damsgård Post i butikk	2 min 0.2 km
Rema 1000 Gyldenpris PostNord	4 min 0.3 km




Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Primære transportmidler

-  1. Egen bil
-  2. Gående
-  3. Buss

 **Turmulighetene**
Nærhet til skog og mark 91/100

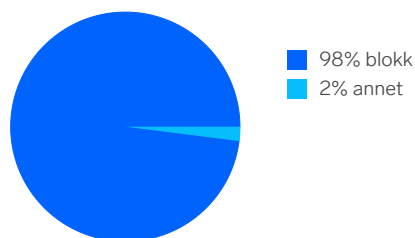
 **Kollektivtilbud**
Veldig bra 84/100

 **Shoppingutvalg**
Bra 73/100

Sport

-  Gyldenpris kunstgress 3 min 
Fotball 0.2 km
-  Munsterbekken ballplass 9 min 
Ballspill 0.7 km
-  EVO Damsgårdssundet 2 min 
-  Feel24 Lien 2 min 

Boligmasse







«Rolig, og stille. Nært naturen, som det er nært sentrum. Nært jobb på Sotra, og det meste som eg treng rundt meg.»

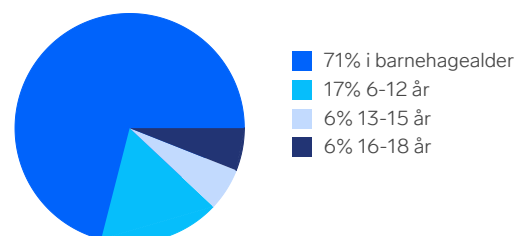
Sitat fra en lokalkjent



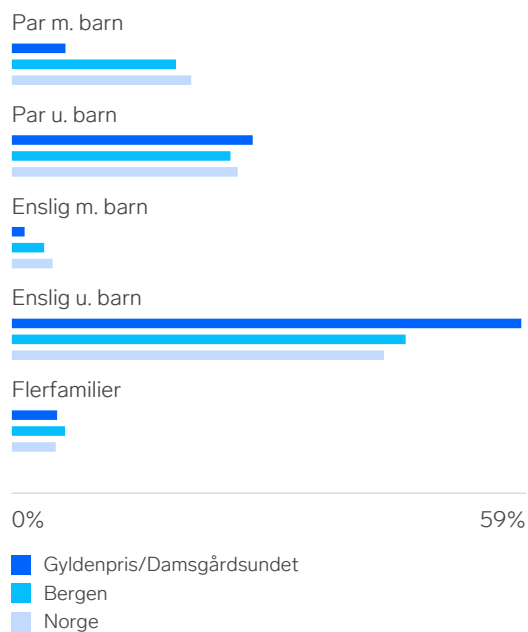
Varer/Tjenester

-  Bergen Storsenter 23 min 
-  Vitusapotek Bien Bergen 13 min 

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

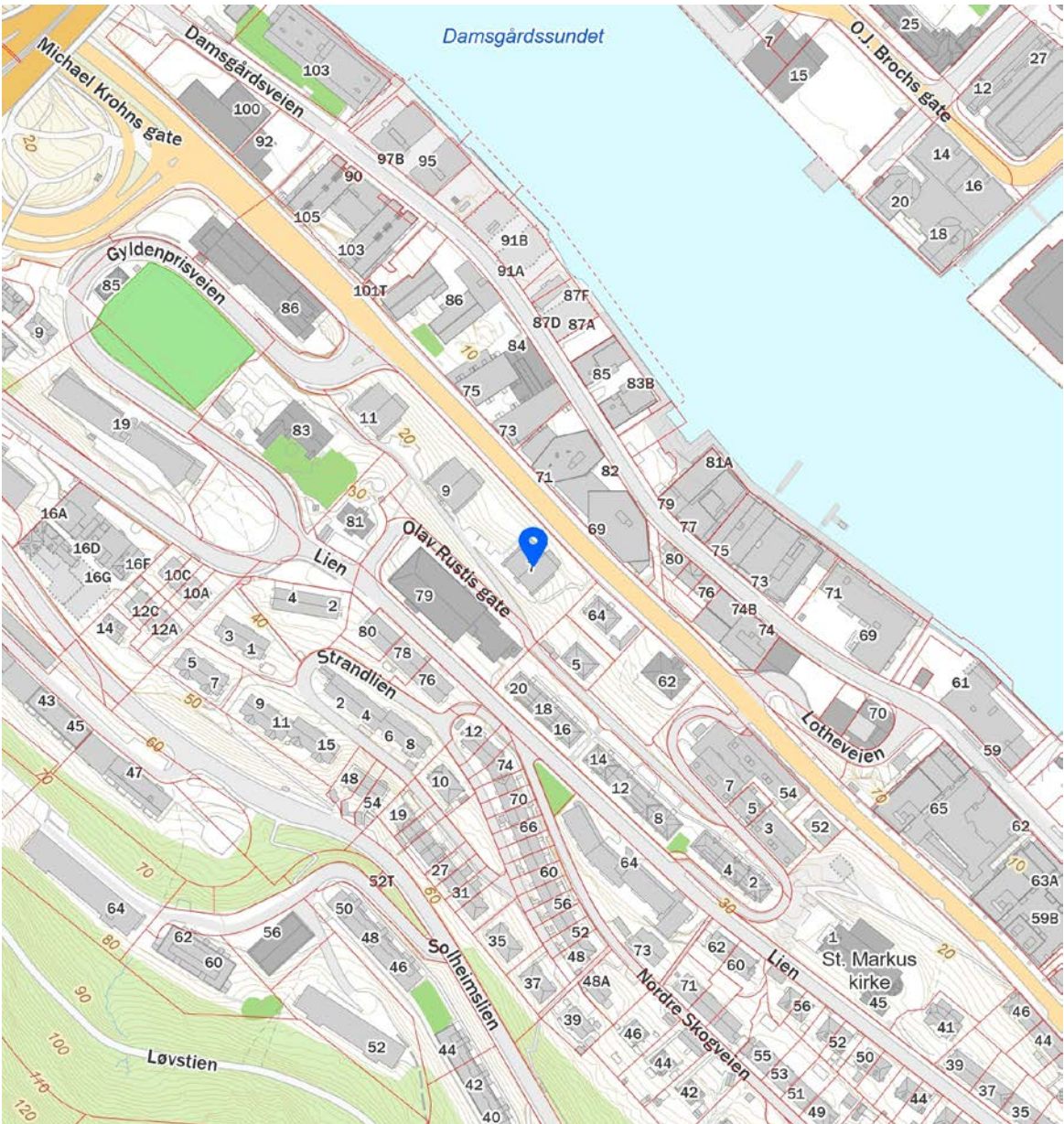
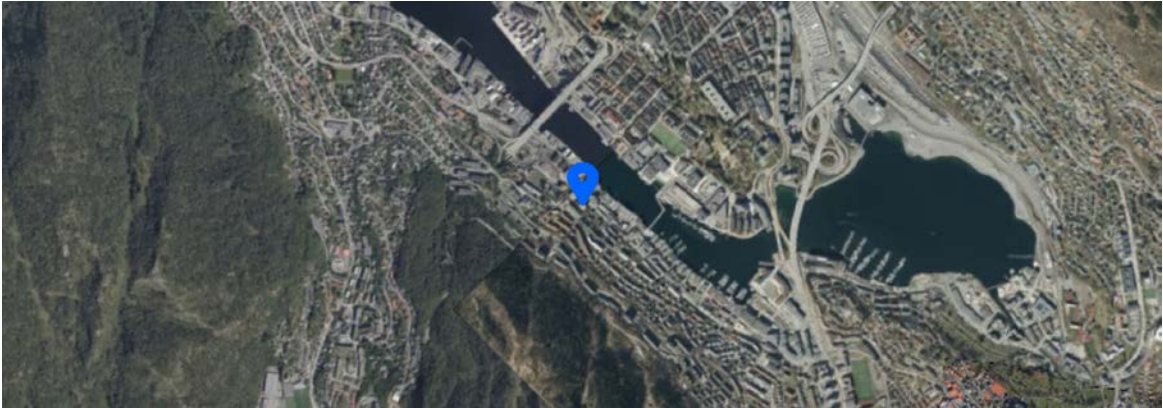


Sivilstand

		Norge
Gift	17%	33%
Ikke gift	75%	54%
Separert	6%	9%
Enke/Enkemann	1%	4%



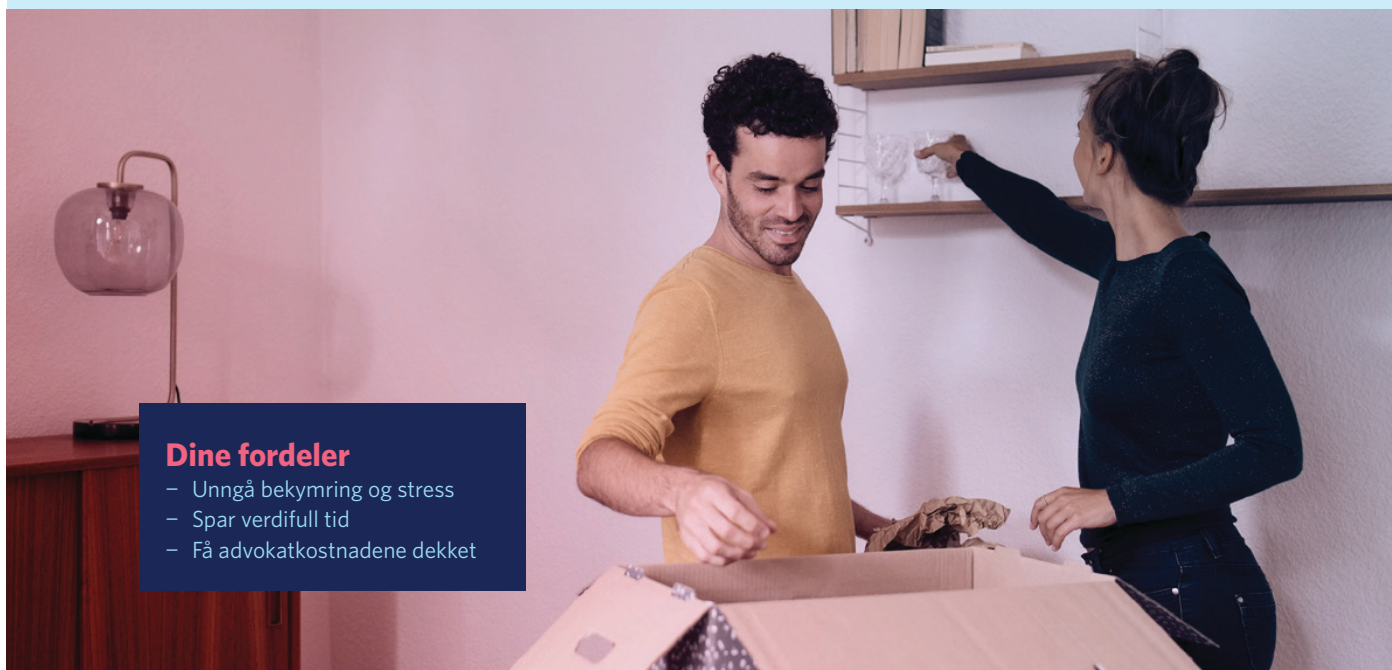
Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboe vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Boligkjøperforsikring

Hvis din nye bolig har skjulte feil kan dette koste deg både tid og penger.



Dine fordeler

- Unngå bekymring og stress
- Spar verdifull tid
- Få advokatkostnadene dekket

Med vår boligkjøperforsikring er du i trygge hender hvis du oppdager feil eller mangler ved boligen du har kjøpt. Forsikringen gir deg tilgang på hjelp fra advokater, saksbehandlere og jurister som er spesialiserte på eiendomskjøp. De står klare til å hjelpe deg i fem år etter overtagelse - uten at du trenger å bekymre deg for egne og eventuelle idømte saksomkostninger.

Få hjelpen du trenger!

- **Når:** Du kjøper forsikringen når du kjøper en brukt bolig. Da gjelder avhendingsloven.
- **Hvor:** Hos eiendomsmegler senest ved kontraktsmøte.
- **Hvordan:** Krysses av i kjøpekontrakten. Forsikringsbevis og vilkår sendes per e-post.

Forsikringen er meglet frem av Söderberg & Partners og er plassert hos Gar-Bo Försäkring AB.

*Det tas forbehold om pris- og vilkårsendringer.

Hva koster forsikringen?

Forsikringspremien trekkes i oppgjøret.

Borettslagseiendom: kr 9 300

Seksjonert eiendom/
aksjebolig: kr 13 500

Enebolig/fritid/tomt: kr 18 900



soderbergpartners.no/eiendom



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eigeendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG**. TV-antennor og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR**. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.
- 7. KJØKKENINNREDNING** medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.



- 8. MARKISER, PERSIENNER** og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
- 9. AVTREKKSIVIFTER** av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
- 10. SENTRALSTØVSUGER** medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
- 11. LYSKILDER.** Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
- 12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER** med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
- 13. UTVENDIGE SØPPELKASSER** og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
- 14. POSTKASSE** medfølger.
- 15. UTENDØRS INNRETNINGER** slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
- 16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL** medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
- 17. SOLCELLEANLEGG** med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
- 18. GASSBEHOLDER** til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
- 19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige** og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
- 20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE** og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
- 21. SAMTLIGE NØKLER** til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
- 22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller** og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.
- Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Fra hvilepuls til makspuls.

Det er Emera



I Emera følger vi en tydelig rød tråd der kvalitet gjennomsyrrer alt vi gjør. Hos oss kommer du til å ha hvilepuls helt frem til budrunden og makspuls når den er over!

En komplett meglertjeneste

Emera Eiendomsmegling tilbyr en komplett meglertjeneste – fra verdivurdering, klargjøring og koordinering av all markedsføring til overtakelse og gjennomføring av salget.

En prosess du fortjener

Vårt mål er at du, enten du er selger eller kjøper, skal føle engasjement, ærlighet og profesjonalitet gjennom hele prosessen.

Ærlighet varer lengst

Vi tror sterkt på åpenhet og ærlighet og gir ingen urealistiske løfter eller forskjønnede beskrivelser.

Erfaring som gir resultater

Vi sier det som det er – enkelt og greit – fordi vi vet at det gir de beste resultatene. Erfaringen vår bekrefter det, og erfaring har vi mye av.

emera.no



Amalie Aaby
Eiendomsmeglerfullmektig

amalie.aaby@emera.no
+47 414 30 423

Fra hvilepuls til makspuls. Det er Emera.

Forbrukerinformasjon om budgivning



Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6–8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag

for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Budskjema



Amalie Aaby
amalie.aaby@emera.no
414 30 423

Emera kontor:
Emera eiendomsmegling Bergen
450 54 488

KJØPESUM KR + omkostninger ihht. opplysninger i salgsoppgaven		
Kjøpet finansieres slik:		
BANK/FINANSIERINGSINSTITUSJON:	REFERANSE & TELEFONNUMMER	SUM:
		Kr.
		Kr.
		Kr.
		Kr.
EGENKAPITAL:		Kr.
TOTALT:		
EGENKAPITAL BESTÅR AV: Salg av nåværende bolig eller annen fast eiendom Disponibelt kontant beløp (bankinnskudd)		
Ønsket overtagelsesdato:		
NÅVÆRENDE BUD ER BINDENDE FOR UNDERTEGNEDE TIL OG MED DEN: Budet er bindende til klokken: 16.00 den dagen, hvis ikke budgiver har angitt et annet klokkeslett, dog ikke tidligere enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Bud skal ikke ha kortere akseptfrist enn 30 minutter fra budet inngis. Bud med kortere frist kan bli avvist.		
Evt. forbehold (eks. finansiering, salg av egen bolig etc.):		

NAVN:	NAVN:
PERSONNR:	PERSONNR:
ADRESSE:	ADRESSE:
POSTNR: POSTSTED:	POSTNR: POSTSTED:
MOB TLF:	MOB TLF:
E-POST:	E-POST:
DATO: STED:	DATO: STED:
SIGNATUR:	SIGNATUR:
Jeg ønsker boligkjøperforsikring	Hvis mitt bud blir akseptert, ønsker jeg at megler forbereder en kjøpekontrakt med boligkjøperforsikring. Avtale om forsikring inngås ikke før jeg undertegner kjøpekontrakten.

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

IDENTIFIKASJON

Legg ID her

Din bolig. Din historie.

Det er Emera.



Minnene fra da du eide huset lever videre. Derfor har vi i Emera samarbeidet med de beste i Norge for å skape et prospekt som du ønsker å ta vare på. Men enda viktigere, som tar miljøet på alvor.



Los Digital investerer mye i å ha en moderne og ny maskinpark. Dette bidrar til en vesentlig mer miljøvennlig produksjon.

Trykt i Norge, sertifisert med miljømerket Svanen og medlem av Grønt Punkt Norge.



2041 0848



TRYKT I NORGE

NO-3619





Fra «Til salgs» til «Solgt!»

Det er Emera.





EMERA

EIENDOMSMEGLING